

Заключение по результатам обзорной проверки  
промежуточной финансовой информации  
**ПАО «Галс-Девелопмент»**  
**и его дочерних организаций**  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 г.  
Август 2018 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
Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности	9



Совершенство бизнеса,  
улучшаем мир

Ernst & Young LLC  
Sadovnicheskaya Nab., 77, bld. 1  
Moscow, 115035, Russia  
Tel: +7 (495) 705 9700  
+7 (495) 755 9700  
Fax: +7 (495) 755 9701  
www.ey.com/ru

ООО «Эрнст энд Янг»  
Россия, 115035, Москва  
Садовническая наб., 77, стр. 1  
Тел.: +7 (495) 705 9700  
+7 (495) 755 9700  
Факс: +7 (495) 755 9701  
ОКПО: 59002827  
ОГРН: 1027739707203  
ИНН: 7709383532

## 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 совокупном доходе за шестимесячный период по 30 июня 2018 г., сокращенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2018 г., сокращенного промежуточного консолидированного отчета об изменениях в капитале и сокращенного промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств за шестимесячный период по 30 июня 2018 г., а также избранных пояснительных примечаний к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности («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.



Совершенство бизнес,  
улучшаем мир

## **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».

## **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на Примечание 2 к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что по состоянию на 30 июня 2018 г. обязательства Группы превысили ее активы на 20 692 млн. руб. Как отмечается в Примечании 2, данное обстоятельство, наряду с другими вопросами, изложенными в Примечании 2, указывает 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.

Е.Б. Чикишева  
Партнер  
ООО «Эрнст энд Янг»

29 августа 2018 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 2018 г.**

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

	Прим.	2018 год (непроаудир.)	2017 год (непроаудир.)
Арендный доход	4	1 971	2 404
Расходы по эксплуатации объектов недвижимости		(462)	(550)
<b>Чистый арендный доход</b>		<b>1 509</b>	<b>1 854</b>
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости	12	1 150	(2 438)
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	13	103	773
Прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости, классифицированных как предназначенные для продажи		-	39
<b>Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости</b>		<b>1 253</b>	<b>(1 626)</b>
Реализация недвижимости, предназначенной для продажи	5	5 890	6 258
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	5, 17	(4 401)	(4 472)
<b>Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи</b>		<b>1 489</b>	<b>1 786</b>
Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг	5	521	410
Себестоимость гостиничных услуг		(394)	(326)
<b>Валовая прибыль от оказания гостиничных услуг</b>		<b>127</b>	<b>84</b>
Выручка от прочей реализации	5	76	32
Себестоимость прочей реализации		(32)	(5)
<b>Валовая прибыль от прочей реализации</b>		<b>44</b>	<b>27</b>
Административные расходы и расходы на продажу	6	(1 113)	(889)
Прочие операционные доходы	7	268	285
Прочие операционные расходы	8	(440)	(764)
<b>Операционная прибыль</b>		<b>3 137</b>	<b>757</b>
Прибыль от выбытия дочерней компании	3	-	804
Финансовые доходы	9	581	926
Финансовые расходы	10	(2 919)	(2 544)
Доля в (убытках)/прибыли совместного предприятия, за вычетом налога	14	(623)	30
Отрицательные курсовые разницы		(45)	(58)
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>		<b>131</b>	<b>(85)</b>
(Расход)/экономия по налогу на прибыль	11	(448)	365
<b>(Убыток)/прибыль за период</b>		<b>(317)</b>	<b>280</b>
<b>Итого совокупная (убыток)/прибыль за период</b>		<b>(317)</b>	<b>280</b>
<b>(Убыток)/прибыль, приходящаяся на:</b>			
Собственников материнской компании		(454)	(215)
Неконтрольные доли участия в акционерных обществах		147	496
Неконтрольные доли участия в обществах с ограниченной ответственностью		(10)	(1)
		<b>(317)</b>	<b>280</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		(40)	(19)

Калинин С.В.

29 августа 2018 г.

Президент

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 2018 г.

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	30 июня 2018 г. (непроаудир.)	31 декабря 2017 г. (проаудировано)
<b>Активы</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	15	2 096	2 100
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	12	27 590	26 151
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	13	5 900	4 760
Нематериальные активы	16	145	154
Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток	19	427	–
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	19	–	427
Инвестиции в совместное предприятие	14	–	623
Прочие нефинансовые активы	21	964	939
Отложенные налоговые активы		3 547	3 475
		<b>40 669</b>	<b>38 629</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	17	127	7 644
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	17	28 649	22 184
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	18	1 109	948
НДС к возмещению		2 071	1 968
Авансовые платежи по налогу на прибыль		393	325
Прочие финансовые активы	18	129	6
Прочие нефинансовые активы	21	2 975	4 586
Денежные средства и краткосрочные депозиты	20	18 428	25 159
		<b>53 881</b>	<b>62 820</b>
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	22	–	422
		<b>53 881</b>	<b>63 242</b>
<b>Итого активы</b>		<b>94 550</b>	<b>101 871</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		(43 196)	(42 653)
<b>Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании</b>		<b>(24 334)</b>	<b>(23 791)</b>
Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах		3 729	3 582
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтролирующих долей участия в обществах с ограниченной ответственностью		(87)	(77)
<b>Итого капитал</b>		<b>(20 692)</b>	<b>(20 286)</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Процентные кредиты и займы	24	71 035	68 886
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	25	406	633
Встроенные производные финансовые инструменты	27	311	259
Гарантийные депозиты от арендаторов		573	569
Прочие нефинансовые обязательства	26	105	1 516
Отложенные налоговые обязательства		2 342	2 067
		<b>74 772</b>	<b>73 930</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Процентные кредиты и займы	24	11 354	11 064
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	25	5 090	10 898
Резервы		238	274
Налог на прибыль к уплате		23	3 559
Обязательства по договорам	26	19 547	–
Прочие нефинансовые обязательства	26	4 218	22 432
		<b>40 470</b>	<b>48 227</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>115 242</b>	<b>122 157</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>94 550</b>	<b>101 871</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 2018 г.

(в миллионах российских рублей)

	Выпущенный акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Накопленный убыток	Капитал, приходящийся на акционеров материнской компании	Неконтролирую щие доли участия в акционерных обществах	Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтролирую щих долей участия в обществах с ограниченной ответствен- ностью	Итого капитал
На 1 января 2018 г. (проаудировано)	567	(1)	18 296	(42 653)	(23 791)	3 582	(77)	(20 286)
Пересчет в связи с вступлением в силу МСФО 15 (Прим. 2)	–	–	–	(89)	(89)	–	–	(89)
<b>Итого на 1 января 2018 г. (пересчитано)</b>	<b>567</b>	<b>(1)</b>	<b>18 296</b>	<b>(42 742)</b>	<b>(23 880)</b>	<b>3 582</b>	<b>(77)</b>	<b>(20 375)</b>
(Убыток)/прибыль за период	–	–	–	(454)	(454)	147	(10)	(317)
<b>Итого совокупный (убыток)/доход за период</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(454)</b>	<b>(454)</b>	<b>147</b>	<b>(10)</b>	<b>(317)</b>
<b>На 30 июня 2018 г. (непроаудир.)</b>	<b>567</b>	<b>(1)</b>	<b>18 296</b>	<b>(43 196)</b>	<b>(24 334)</b>	<b>3 729</b>	<b>(87)</b>	<b>(20 692)</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 (продолжение)**  
**за шестимесячный период по 30 июня 2018 г.**  
*(в миллионах российских рублей)*

	Выпущенный акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Накопленный убыток	Капитал, приходящийся на акционеров материнской компании	Неконтролирую щие доли участия в акционерных обществах	Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтролирую щих 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>	–	–	–	<b>(215)</b>	<b>(215)</b>	<b>496</b>	<b>(1)</b>	<b>280</b>
На 30 июня 2017 г. (непроаудир.)	567	(1)	18 296	(50 365)	(31 503)	1 855	(75)	(29 723)

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 2018 г.

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2018 год (непроаудир.)	2017 год (непроаудир.)
<b>Движение денежных средств по операционной деятельности</b>			
Прибыль/(убыток) до налогообложения		131	(85)
<b>Корректировки, необходимые для приведения убытка до налогообложения к денежным потокам</b>			
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	12, 13	(1 253)	1 665
Изменение справедливой стоимости активов, классифицированных как предназначенные для продажи		–	(39)
Прибыль от выбытия дочерней компании	3	–	(804)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	7	(148)	(112)
Доля в убытках/(прибыли) совместного предприятия	14	623	(30)
Амортизация	15, 16	98	93
Финансовые доходы	9	(581)	(926)
Финансовые расходы	10	2 919	2 544
Доход от списания кредиторской задолженности	7	–	(2)
Штрафы, неустойки по договорам	7	(13)	(9)
Списание дебиторской задолженности и прочих активов	8	10	355
Курсовые разницы		45	58
<b>Денежные потоки до корректировок оборотного капитала</b>		<b>1 831</b>	<b>2 708</b>
Изменения в дебиторской задолженности по основной деятельности, прочей дебиторской задолженности, НДС к возмещению и прочих нефинансовых активах		1 271	(1 671)
Изменение недвижимости, предназначенной для продажи		1 311	229
Изменения в кредиторской задолженности по основной деятельности, прочей кредиторской задолженности, нефинансовых обязательствах и обязательствам по договорам		(6 637)	(791)
<b>Денежные средства, (использованные в) / полученные от операционной деятельности</b>		<b>(2 224)</b>	<b>475</b>
Уплаченный налог на прибыль		(3 752)	(1 190)
<b>Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности</b>		<b>(5 976)</b>	<b>(715)</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		(1 297)	(3 093)
Займы выданные		(120)	–
Проценты полученные		680	777
<b>Чистые денежные средства, (использованные в) / полученные от инвестиционной деятельности</b>		<b>(737)</b>	<b>7 700</b>

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 (продолжение)**  
**за шестимесячный период по 30 июня 2018 г.**

*(в миллионах российских рублей)*

	<b>2018 год</b>	<b>2017 год</b>
<b>Прим.</b>	<b>(непроаудир.)</b>	<b>(непроаудир.)</b>
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>		
Погашение кредитов и займов	–	(13 073)
Погашение обязательств по финансовой аренде	(18)	(28)
<b>Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности</b>	<b>(18)</b>	<b>(13 101)</b>
Влияние пересчета валют на денежные средства и краткосрочные депозиты	–	(11)
<b>Чистое снижение денежных средств и краткосрочных депозитов</b>	<b>(6 731)</b>	<b>(6 127)</b>
Денежные средства и краткосрочные депозиты на 1 января	25 159	20 651
<b>Денежные средства и краткосрочные депозиты на 30 июня</b>	<b>18 428</b>	<b>14 524</b>

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

за шестимесячный период по 30 июня 2018 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 2018 г. и 31 декабря 2017 г. ПАО «Банк ВТБ» (далее – «ВТБ») являлось собственником 98,11% акционерного капитала Компании. Конечным собственником Группы является государство Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2018 г. и за шесть месяцев по указанную дату была разрешена к выпуску Президентом Компании 29 августа 2018 г.

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

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность за шестимесячный период по 30 июня 2018 г. была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Сокращенная промежуточная 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 2017 г.

Настоящая сокращенная промежуточная 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 сокращенной промежуточной 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 2018 г. отрицательные чистые активы Группы составили 20 692 млн. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 20 286 млн. руб.).

Данное обстоятельство указывает 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.

Способность Группы завершить проекты, в настоящий момент находящиеся в процессе строительства, а также финансировать свои контрактные обязательства по договорам соинвестирования, требует наличия значительных 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 2017-2018 годах 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.

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.

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о том, что Группа будет способна продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия. Сокращенная промежуточная 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.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к сокращенной промежуточной 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

Принципы учета, принятые при составлении сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют принципам, применявшимся при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, завершившийся 31 декабря 2017 г., за исключением принятых новых стандартов, разъяснений и поправок, вступивших в силу с 1 января 2018 г. Группа не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Группа впервые применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» и МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», согласно которым требуется пересчет ранее представленной финансовой отчетности. Согласно требованиям МСФО (IAS) 34 информация о характере и влиянии этих изменений раскрыта ниже.

Группа также впервые применила некоторые другие поправки и разъяснения в 2018 году, но они не оказали влияния на ее сокращенную промежуточную консолидированную финансовую отчетность.

Характер и влияние каждого нового стандарта, разъяснения или поправки описаны ниже:

##### *МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»*

МСФО (IFRS) 15 заменяет МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», МСФО (IAS) 18 «Выручка» и соответствующие разъяснения и применяется в отношении всех статей выручки, возникающей в связи с договорами с покупателями, кроме случаев, когда договоры относятся к сфере применения других стандартов. Для учета выручки, возникающей в связи с договорами с покупателями, новый стандарт предусматривает модель, включающую пять этапов. Согласно МСФО (IFRS) 15 выручка признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю.

Стандарт требует, чтобы организации применяли суждение и учитывали все уместные факты и обстоятельства при применении каждого этапа модели в отношении договоров с покупателями. Стандарт также содержит требования к учету дополнительных затрат на заключение договора и затрат, непосредственно связанных с выполнением договора.

Группа начала применять новый стандарт МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» с отчетного периода, начинающегося 1 января 2018 г. Группа выбрала метод модифицированного ретроспективного подхода, применение которого предусматривает пересчет сравнительных показателей только в отношении договоров, которые не являются выполненными по состоянию на 1 января 2018 г.

Основное изменение затрагивает момент признания выручки по договорам долевого участия. В соответствии с принципами предыдущей учетной политики, выручка по договорам долевого участия признавалась в момент подписания акта приемки.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной 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)**

С 1 января 2017 года вступила в силу новая редакция Федерального закона № 214-ФЗ. Основное изменение законодательства привело к тому, что договоры долевого участия стали нерасторжимыми. В результате выручка по договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2017 года, признается в течение времени, на основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору. Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия.

Эффект от применения положений МСФО (IFRS) 15 представлен ниже.

Влияние на отчет о финансовом положении (увеличение/(уменьшение)) по состоянию на 31 декабря 2017 г.:

	<u>Корректировки</u>
<b>Активы</b>	
Отложенные налоговые активы	(a), (b), (r) <u>28</u>
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<u><b>28</b></u>
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	(b), (r) (1 257)
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	(b), (r) 1 149
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	(a) <u>141</u>
<b>Итого оборотные активы</b>	<u><b>33</b></u>
<b>Итого активы</b>	<u><u><b>61</b></u></u>
<b>Собственный капитал</b>	
Накопленные убытки	(a), (b), (r) <u>(89)</u>
<b>Итого собственный капитал</b>	<u><b>(89)</b></u>
<b>Обязательства</b>	
<b>Долгосрочные обязательства</b>	
Отложенные налоговые обязательства	(a), (b), (r) <u>6</u>
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<u><b>6</b></u>
<b>Краткосрочные обязательства</b>	
Обязательства по договорам	(a), (b), (r) <u>144</u>
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<u><b>144</b></u>
<b>Итого обязательства</b>	<u><b>150</b></u>
<b>Итого капитал и обязательства</b>	<u><u><b>61</b></u></u>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной 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)

Отчет о совокупном доходе за шестимесячный период по 30 июня 2018 г.:

	Корректи- ровка	Представ- лено в отчетности	До пересчета	Эффект от пересчета
Арендный доход		1 971	1 971	–
Расходы по эксплуатации объектов недвижимости		(462)	(462)	–
<b>Чистый арендный доход</b>		<b>1 509</b>	<b>1 509</b>	<b>–</b>
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости		1 150	1 150	–
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости		103	103	–
Прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости, классифицированных как предназначенные для продажи		–	–	–
<b>Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости</b>		<b>1 253</b>	<b>1 253</b>	<b>–</b>
Реализация недвижимости, предназначенной для продажи	(а)	5 890	3 669	2 221
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	(г)	(4 401)	(2 545)	(1 856)
<b>Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи</b>		<b>1 489</b>	<b>1 124</b>	<b>365</b>
Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг		521	521	–
Себестоимость гостиничных услуг		(394)	(394)	–
<b>Валовая прибыль от оказания гостиничных услуг</b>		<b>127</b>	<b>127</b>	<b>–</b>
Выручка от прочей реализации		76	76	–
Себестоимость прочей реализации		(32)	(32)	–
<b>Валовая прибыль от прочей реализации</b>		<b>44</b>	<b>44</b>	<b>–</b>
Административные расходы и расходы на продажу		(1 113)	(1 113)	–
Прочие операционные доходы		268	268	–
Прочие операционные расходы		(440)	(440)	–
<b>Операционная прибыль</b>		<b>3 137</b>	<b>2 772</b>	<b>365</b>
Прибыль от выбытия дочерней компании		–	–	–
Финансовые доходы		581	581	–
Финансовые расходы	(в)	(2 919)	(2 498)	(421)
Доля в (убытках)/прибыли совместного предприятия, за вычетом налога		(623)	(623)	–
Отрицательные курсовые разницы		(45)	(45)	–
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>		<b>131</b>	<b>187</b>	<b>(56)</b>
(Расход)/экономия по налогу на прибыль	(а), (в), (г)	(448)	(459)	11
<b>(Убыток)/прибыль за период</b>		<b>(317)</b>	<b>(272)</b>	<b>(45)</b>
<b>Итого совокупная (убыток)/прибыль за период</b>		<b>(317)</b>	<b>(272)</b>	<b>(45)</b>
<b>(Убыток)/прибыль, приходящаяся на:</b>				
Собственников материнской компании	(а), (в), (г)	(454)	(409)	(45)
Неконтрольные доли участия в акционерных обществах		147	147	–
Неконтрольные доли участия в обществах с ограниченной ответственностью		(10)	(10)	–
		<b>(317)</b>	<b>(272)</b>	<b>(45)</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	(а), (в), (г)	(40)	(36)	(4)



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной 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)**

Отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2018 г.:

	Корректи- ровка	Представ- лено в отчетности	До пересчета	Эффект от пересчета
<b>Активы</b>				
<b>Внеоборотные активы</b>				
Основные средства		2 096	2 096	–
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости		27 590	27 590	–
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости		5 900	5 636	–
Нематериальные активы		145	145	–
Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток		427	427	–
Инвестиции в совместное предприятие		–	–	–
Прочие нефинансовые активы		964	964	–
Отложенные налоговые активы	(a), (b), (r)	3 266	3 222	44
		<b>40 388</b>	<b>40 344</b>	<b>44</b>
<b>Оборотные активы</b>				
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года		127	127	–
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	(b), (r)	28 649	30 227	(1 578)
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	(a)	1 109	993	116
НДС к возмещению		2 071	2 071	–
Авансовые платежи по налогу на прибыль		393	393	–
Прочие финансовые активы		129	129	–
Прочие нефинансовые активы		2 975	2 975	–
Денежные средства и краткосрочные депозиты		18 428	18 428	–
		<b>53 881</b>	<b>55 343</b>	<b>(1 462)</b>
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи		–	–	–
		<b>53 881</b>	<b>55 343</b>	<b>(1 462)</b>
		<b>94 269</b>	<b>95 687</b>	<b>(1 418)</b>
<b>Капитал и обязательства</b>				
<b>Капитал</b>				
Выпущенный акционерный капитал		567	567	–
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(1)	(1)	–
Добавочный капитал		18 296	18 296	–
Накопленные убытки	(a), (b), (r)	(43 196)	(43 063)	(133)
<b>Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании</b>		<b>(24 334)</b>	<b>(24 201)</b>	<b>(133)</b>
Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах		3 729	3 729	–
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтролирующих долей участия в обществах с ограниченной ответственностью		(87)	(87)	–
<b>Итого капитал</b>		<b>(20 692)</b>	<b>(20 559)</b>	<b>(133)</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>				
Процентные кредиты и займы		71 035	71 035	–
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность		406	406	–
Встроенные производные финансовые инструменты		311	311	–
Гарантийные депозиты от арендаторов		573	573	–
Прочие нефинансовые обязательства		105	105	–
Отложенные налоговые обязательства	(a), (b), (r)	2 061	2 051	10
		<b>74 491</b>	<b>74 481</b>	<b>10</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>				
Процентные кредиты и займы		11 354	11 354	–
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность		5 090	5 090	–
Резервы		238	238	–
Налог на прибыль к уплате		23	23	–
Обязательства по договорам	(a), (b), (v)	19 547	–	19 547
Прочие нефинансовые обязательства	(a), (b), (v)	4 218	25 060	(20 842)
		<b>40 470</b>	<b>41 765</b>	<b>(1 295)</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>114 961</b>	<b>116 246</b>	<b>(1 285)</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>94 269</b>	<b>95 687</b>	<b>(1 418)</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной 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)

Отчет о движении денежных средств за шестимесячный период по 30 июня 2018 г.:

	Корректи ровка	Представ- лено в отчетности	До пересчета	Эффект от пересчета
<b>Движение денежных средств по операционной деятельности</b>				
Прибыль/(убыток) до налогообложения	(а), (в), (г)	131	187	(56)
<b>Корректировки, необходимые для приведения убытка до налогообложения к денежным потокам</b>				
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости		(1 253)	(1 253)	–
Изменение справедливой стоимости активов, классифицированных как предназначенные для продажи		–	–	–
Прибыль от выбытия дочерней компании		–	–	–
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости		(148)	(148)	–
Доля в убытках/(прибыли) совместного предприятия		623	623	–
Амортизация		98	98	–
Финансовые доходы		(581)	(581)	–
Финансовые расходы	(в)	2 919	2 498	421
Прибыль от списания кредиторской задолженности и прочих обязательств		–	–	–
Штрафы, неустойки по договорам		(13)	(13)	–
Списание дебиторской задолженности и других активов		10	10	–
Курсовые разницы		45	45	–
<b>Денежные потоки до корректировок оборотного капитала</b>		<b>1 831</b>	<b>1 466</b>	<b>365</b>
Изменения в дебиторской задолженности по основной деятельности, прочей дебиторской задолженности, НДС к возмещению и прочих нефинансовых активах	(а)	1 271	1 245	26
Изменение недвижимости, предназначенной для продажи	(б), (г)	1 311	(545)	1 856
Изменения в кредиторской задолженности по основной деятельности, прочей кредиторской задолженности, нефинансовых обязательствах и обязательствам по договорам	(а), (б), (в)	(6 637)	(4 390)	(2 247)
<b>Денежные средства (использованные в) / полученные от операционной деятельности</b>		<b>(2 224)</b>	<b>(2 224)</b>	<b>–</b>
Уплаченный налог на прибыль		(3 752)	(3 752)	–
<b>Чистые денежные средства, (использованные в) / полученные от операционной деятельности</b>		<b>(5 976)</b>	<b>(5 976)</b>	<b>–</b>
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>				
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		–	–	–
Выбытие бизнеса, за вычетом переданных денежных средств		–	–	–
Приобретения и авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости и основных средств		(1 297)	(1 297)	–
Займы выданные		(120)	(120)	–
Проценты полученные		680	680	–
<b>Чистые денежные средства, (использованные в) / полученные инвестиционной деятельности</b>		<b>(737)</b>	<b>(737)</b>	<b>–</b>
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>				
Получение кредитов и займов		–	–	–
Погашение кредитов и займов		–	–	–
Проценты уплаченные		–	–	–
Погашение обязательств по финансовой аренде		(18)	(18)	–
<b>Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности</b>		<b>(18)</b>	<b>(18)</b>	<b>–</b>
Влияние пересчета валют на денежные средства и краткосрочные депозиты		–	–	–
<b>Чистое снижение денежных средств и краткосрочных депозитов</b>		<b>(6 731)</b>	<b>(6 731)</b>	<b>–</b>
Денежные средства и краткосрочные депозиты на 1 января		25 159	25 159	–
<b>Денежные средства и краткосрочные депозиты на 30 июня</b>		<b>18 428</b>	<b>18 428</b>	<b>–</b>

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к сокращенной промежуточной 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)

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 Группа признает выручку по договорам участия в долевом строительстве по мере того как Группа выполняет обязательства перед покупателем, т.е. на протяжении строительства объекта. Выручка признается в сумме, отражающей на пропорциональной основе степень завершенности объекта, которая определяется на базе затрат по проекту (корректировка (а)).

В случае если по договору с покупателем были получены предоплаты, они дебетуются при признании выручки в течение времени. В обратном случае признается дебиторская задолженность покупателей перед Группой (корректировка (а)).

Определяя цену сделки, Группа принимает во внимание временную стоимость денег. Если в момент заключения договора Группа ожидает, что период между оплатой покупателем товара и передачей покупателю обещанного товара составит более 1 года, Группа корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния значительного элемента финансирования (корректировки (б) и (в)).

Элемент финансирования по квалифицируемым активам капитализируется в стоимости имущества. Если актив в соответствии с МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам» не отвечает критериями признания его квалифицируемым, элемент финансирования признается в отчете о совокупном доходе в составе финансовых расходов (корректировка (в)).

Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи, определяется также на пропорциональной основе по степени завершенности объекта строительства (корректировка (г)).

##### *МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»*

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и действует в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты. МСФО (IFRS) 9 объединяет вместе три аспекта учета финансовых инструментов: классификация и оценка, обесценение и учет хеджирования.

Группа применила МСФО (IFRS) 9 на дату первоначального применения, 1 января 2018 г., при этом Группа не пересчитывала сравнительную информацию.

Ниже представлено влияние применения МСФО (IFRS) 9:

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

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

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

##### а) Классификация

В результате применения МСФО (IFRS) 9 Группа изменила классификацию инвестиции в некотирующиеся доли участия в капитале из категории «финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи» в категорию «Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток».

Займы, а также торговая дебиторская задолженность удерживаются для получения предусмотренных договором денежных потоков, и ожидается, что они приведут к возникновению денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов. Группа проанализировала характеристики предусмотренных договором денежных потоков по этим инструментам и пришла к выводу, что они отвечают критериям для оценки по амортизированной стоимости согласно МСФО (IFRS) 9. Следовательно, реклассифицировать данные инструменты не требуется. Порядок учета финансовых обязательств Группы остался практически неизменным по сравнению с порядком, применяемым согласно МСФО (IAS) 39.

##### б) Обесценение

Применение МСФО (IFRS) 9 изменило порядок учета, используемый Группой в отношении убытков от обесценения по финансовым активам. Метод, используемый в МСФО (IAS) 39 и основанный на понесенных убытках, был заменен на модель прогнозных ожидаемых кредитных убытков (ОКУ).

В отношении торговой и прочей дебиторской задолженности. Группа применила упрощенный подход, предусмотренный стандартом, и рассчитала ожидаемые кредитные убытки за весь срок. Группа опиралась на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом прогнозных факторов, специфичных для заемщиков и общих экономических условий. В результате анализа Группа не признала значительных ожидаемых кредитных убытков как по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Применительно к выданным займам, не имеющим признаков существенного увеличения кредитного риска, ожидаемые кредитные убытки рассчитываются за 12 месяцев. Денежные средства и их эквиваленты Группы имеют низкий кредитный риск, основанный на внешних кредитных рейтингах банков и финансовых учреждений. Группа установила, что эффект от обесценения денежных средств и их эквивалентов в соответствии с МСФО (IFRS) 9 незначителен.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к сокращенной промежуточной 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

###### *Разъяснение КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предварительная оплата»*

В разъяснении поясняется, что датой операции для целей определения обменного курса, который должен использоваться при первоначальном признании соответствующего актива, расхода или дохода (или его части) при прекращении признания немонетарного актива или немонетарного обязательства, возникающих в результате совершения или получения предварительной оплаты, является дата, на которую организация первоначально признает немонетарный актив или немонетарное обязательство, возникшие в результате совершения или получения предварительной оплаты. В случае нескольких операций совершения или получения предварительной оплаты организация должна определять дату операции для каждой выплаты или получения предварительной оплаты. Данное разъяснение не оказывает влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

###### *Поправки к МСФО (IAS) 40 «Переводы инвестиционной недвижимости из категории в категорию»*

Поправки разъясняют, когда организация должна переводить объекты недвижимости, включая недвижимость, находящуюся в процессе строительства или развития, в категорию или из категории инвестиционной недвижимости. В поправках указано, что изменение характера использования происходит тогда, когда объект недвижимости начинает или перестает соответствовать определению инвестиционной недвижимости и существуют свидетельства изменения характера его использования. Изменение намерений руководства в отношении использования объекта недвижимости само по себе не свидетельствует об изменении характера его использования. Данные поправки не оказывают влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

###### *Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций»*

Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций», в которых рассматриваются три основных аспекта: влияние на оценку операций по выплатам на основе акций с расчетами денежными средствами условий перехода прав; классификация операций по выплатам на основе акций, предусматривающих возможность расчетов на нетто-основе для обязательств по налогу, удерживаемому у источника; учет изменения условий операции по выплатам на основе акций, в результате которого операция должна классифицироваться как операции с расчетами долевыми инструментами, а не как операция с расчетами денежными средствами. При первом применении поправок организации не должны пересчитывать информацию за предыдущие периоды, однако допускается ретроспективное применение при условии применения поправок в отношении всех трех аспектов и соблюдения других критериев. Группа не осуществляет операции по выплатам на основе акций, следовательно, данные поправки не применимы к Группе.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к сокращенной промежуточной 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 (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования»*

Данные поправки устраняют проблемы, возникающие в связи с применением нового стандарта по финансовым инструментам, МСФО (IFRS) 9, до внедрения МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», который заменяет собой МСФО (IFRS) 4. Поправки предусматривают две возможности для организаций, выпускающих договоры страхования: временное освобождение от применения МСФО (IFRS) 9 и метод наложения. Данные поправки не применимы к Группе.

*Поправки к МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия» – разъяснение того, что решение оценивать объекты инвестиций по справедливой стоимости через прибыль или убыток должно приниматься отдельно для каждой инвестиции*

В поправках разъясняется, что организация, специализирующаяся на венчурных инвестициях, или другая аналогичная организация может принимать решение оценивать инвестицию в ассоциированные организации и совместные предприятия по справедливой стоимости через прибыль или убыток, отдельно для каждой такой инвестиции при её первоначальном признании. Если организация, не являющаяся сама по себе инвестиционной организацией, имеет долю участия в ассоциированной организации или совместном предприятии, являющимися инвестиционными организациями, то при применении метода долевого участия такая организация может принять решение сохранить оценку по справедливой стоимости, примененную ее ассоциированной организацией или совместным предприятием, являющимися инвестиционными организациями, к своим собственным долям участия в дочерних организациях. Такое решение принимается отдельно для каждой ассоциированной организации или совместного предприятия, являющихся инвестиционными организациями, на более позднюю из следующих дат: (а) дату первоначального признания ассоциированной организации или совместного предприятия, являющихся инвестиционными организациями; (б) дату, на которую ассоциированная организация или совместное предприятие становятся инвестиционными организациями; и (в) дату, на которую ассоциированная организация или совместное предприятие, являющиеся инвестиционными организациями, впервые становятся материнскими организациями. Данные поправки не оказывают влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

*Поправки к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» – исключение краткосрочных освобождений для организаций, впервые применяющих МСФО*

Краткосрочные освобождения, предусмотренные пунктами E3-E7 МСФО (IFRS) 1, были исключены, поскольку они выполнили свое предназначение. Данные поправки не применимы к Группе.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к сокращенной промежуточной 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 торгово-развлекательным комплексом «Лето», г. Санкт-Петербург.

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
Отложенные налоговые обязательства	(580)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(417)
Встроенные производные финансовые инструменты	(159)
<b>Выбывшие чистые активы</b>	<b>8 398</b>
Полученное вознаграждение	9 202
<b>Прибыль от реализации объекта</b>	<b>804</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», БЦ «Даниловский форт», гостиница «Пекин» и прочих объектов недвижимости за шесть месяцев по 30 июня 2018 г., составил 1 035 млн. руб., 542 млн. руб., 291 млн. руб., 91 млн. руб. и 12 млн. руб., соответственно.

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.



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной 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 2018 г. и 30 июня 2017 г. по подписанным актам приема-передачи жилых и нежилых помещений Группа признала выручку в размере 791 млн. руб. и 2 564 млн. руб. и затраты в размере 550 млн. руб. и 1 973 млн. руб., соответственно.

В 2016 году Группа ввела в эксплуатацию проект ЖК «Сады Пекина». За шесть месяцев по 30 июня 2018 г. и 30 июня 2017 г. по подписанным актам приема-передачи нежилых помещений Группа признала выручку в размере 393 млн. руб. и 2 201 млн. руб. и затраты в размере 188 млн. руб. и 1 299 млн. руб., соответственно.

В 2016 году Группа ввела в эксплуатацию 1 очередь проекта ЖК «Наследие», а в 2017 году Группа ввела в эксплуатацию 2-ю очередь (2-й этап) данного проекта. За шесть месяцев по 30 июня 2018 г. и 30 июня 2017 г. по подписанным актам приема-передачи жилых и нежилых помещений Группа признала выручку в размере 1 270 млн. руб. и 273 млн. руб. и затраты в размере 1 058 млн. руб. и 220 млн. руб., соответственно.

В 2017 году и в декабре 2016 года Группа ввела в эксплуатацию 2-ю и 1-ю очереди проекта IQ-Квартал, соответственно. За шесть месяцев по 30 июня 2018 г. и 30 июня 2017 г. Группа признала выручку от реализации жилых и нежилых помещений проекта IQ-Квартал в размере 1 337 млн. руб. и 915 млн. руб. и затраты в размере 884 млн. руб. и 813 млн. руб., соответственно.

За шесть месяцев по 30 июня 2018 г. и 30 июня 2017 г. Группа признала выручку от реализации нежилых помещений апартаментов «Камелия» в размере 21 млн. руб. и 66 млн. руб., соответственно, и затраты в размере 11 млн. руб. и 27 млн. руб., соответственно.

За шесть месяцев по 30 июня 2018 г. и 30 июня 2017 г. Группа признала выручку от реализации жилых и нежилых помещений проекта ЖК «Литератор» в размере 4 млн. руб. и 238 млн. руб., соответственно, и затраты в размере 3 млн. руб. и 140 млн. руб., соответственно.

<b>Площадь переданных покупателям объектов</b>	<b>За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)</b>	
	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
Общая площадь, переданная покупателям (тыс. кв. м)	11,535	19,594
Площадь машиномест, переданных покупателям (тыс. кв. м)	3,130	1,933

Общая информация по выручке от реализации недвижимости, предназначенной для продажи:

	<b>За шесть месяцев по 30 июня 2018 г. (непроаудир.)</b>
Выручка, признаваемая в определенный момент времени	3 817
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия	2 073
<b>Итого выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи</b>	<b>5 890</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной 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)**

Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг за шесть месяцев по 30 июня 2018 г. и 30 июня 2017 г. в размере 367 млн. руб. и 286 млн. руб., соответственно, относится к гостинице «Swissotel Resort Сочи Камелия» и в размере 154 млн. руб. и 124 млн. руб., соответственно, – к гостинице «Пекин».

Прочая выручка от реализации за шесть месяцев по 30 июня 2018 г. и 30 июня 2017 г. представляет собой выручку, полученную в качестве агентского вознаграждения, в размере 40 млн. руб. и 32 млн. руб., выручку от оказания услуг управления в размере 36 млн. руб. и 0 млн. руб., соответственно.

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

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2018 г.	2017 г.
Расходы на содержание персонала	514	376
Расходы на рекламу	375	277
Консультационные и прочие профессиональные услуги	63	63
Расходы на компьютерное обеспечение	33	44
Услуги риэлторов	4	43
Амортизация	35	19
Услуги за систему резервации гостиничных номеров	14	13
Банковские услуги	7	9
Ремонт, техническое обслуживание и коммунальные услуги	11	9
Расходы на охрану	5	5
Услуги связи	6	4
Аренда помещений и земли	3	3
Прочее	43	24
	<b>1 113</b>	<b>889</b>

В течение шести месяцев по 30 июня 2018 г. и 30 июня 2017 г. Группа осуществляла расходы в рамках проведения рекламных кампаний основных проектов и бренда «Галс».

**7. Прочие операционные доходы**

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2018 г.	2017 г.
Прибыль от реализации активов, классифицированных как предназначенные для продажи (Прим. 22) и инвестиционной недвижимости (Прим. 12)	148	112
Восстановление резерва на дострой	–	81
Восстановление резерва предстоящих расходов	19	24
Штрафы, неустойки по договорам	13	9
Доход от списания кредиторской задолженности	–	2
Доход от продажи прочих объектов строительства	6	–
Прочее	82	57
	<b>268</b>	<b>285</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**8. Прочие операционные расходы**

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2018 г.	2017 г.
Списание дебиторской задолженности и прочих активов	10	355
Налоги, кроме налога на прибыль	339	337
Расходы по поручительству по банковским гарантиям	17	–
Прочее	74	72
	<b>440</b>	<b>764</b>

За шесть месяцев по 30 июня 2018 г. и 30 июня 2017 г. Группа списала НДС к возмещению, дебиторскую задолженность и прочие активы в размере ноль млн. руб., 10 млн. руб. и ноль млн. руб. и ноль млн. руб., 159 млн. руб. и 196 млн. руб., соответственно.

**9. Финансовые доходы**

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2018 г.	2017 г.
Проценты по банковским депозитам	579	757
Прибыль по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	–	164
Проценты по займам выданным	2	5
	<b>581</b>	<b>926</b>

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

**10. Финансовые расходы**

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2018 г.	2017 г.
Проценты по кредитам и займам	2 400	2 966
За вычетом капитализированных сумм	(52)	(457)
Элемент финансирования по обязательствам по договорам	806	–
За вычетом капитализированных сумм	(386)	–
Проценты по гарантийным депозитам арендаторов	20	18
Расходы по финансовой аренде	16	17
Убыток по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	115	–
<b>Итого</b>	<b>2 919</b>	<b>2 544</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**10. Финансовые расходы (продолжение)**

За шесть месяцев по 30 июня 2018 г. Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости и недвижимости, предназначенной для продажи на сумму 10 млн. руб. и 11 млн. руб. соответственно.

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 активов, классифицированных как предназначенные для продажи на сумму 231 млн. руб., 211 млн. руб. и 15 млн. руб., соответственно.

За шесть месяцев по 30 июня 2018 г. убыток по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в размере 115 млн. руб. относится к встроенным производным инструментам, которые были выделены из договоров аренды.

**11. (Расход)/экономия по налогу на прибыль**

Основные компоненты (расхода)/экономии по налогу на прибыль за шесть месяцев по 30 июня 2018 г. и 30 июня 2017 г. включают в себя следующее:

	2018 год (непроаудир.)	2017 год (непроаудир.)
<b>Налог на прибыль</b>		
Текущие расходы по налогу на прибыль	(189)	(311)
Отложенные (расходы)/экономия по налогу на прибыль, связанные с возникновением и уменьшением сумм временных разниц	(259)	676
<b>(Расход)/экономия по налогу на прибыль</b>	<b>(448)</b>	<b>365</b>

**12. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости**

	2018 год (непроаудир.)	2017 год (непроаудир.)
<b>На 1 января</b>	<b>26 151</b>	<b>32 695</b>
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и изменения прочих капитализированных компонентов	(36)	(42)
Приобретения новых объектов	314	–
Выбытие объектов (Прим. 7)	(18)	(2 238)
Перевод из состава недвижимости, предназначенной для продажи (Прим. 17)	29	–
Изменения справедливой стоимости	1 150	(2 438)
<b>На 30 июня (непроаудир.)</b>	<b>27 590</b>	<b>27 977</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.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

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

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 12. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)

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 2018 г., 31 декабря 2017 г., 30 июня 2017 г. и 1 января 2017 г. справедливая стоимость зданий, удерживаемых преимущественно для получения арендного дохода, с балансовой стоимостью 26 250 млн. руб., 25 842 млн. руб., 27 655 млн. руб. и 32 210 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного подхода.

По состоянию на 30 июня 2018 г., 31 декабря 2017 г., 30 июня 2017 г. и 1 января 2017 г. справедливая стоимость земли и зданий, удерживаемых для получения дохода от прироста стоимости в течение длительного периода времени, с балансовой стоимостью 1 340 млн. руб., 309 млн. руб., 322 млн. руб. и 485 млн. руб., соответственно, определялась с применением сравнительного подхода.

В феврале 2018 года Группа реализовала третьей стороне здание, справедливая стоимость которого на момент продажи составляла ноль руб. Денежные средства от продажи были получены в полном размере в 2017 году. Финансовый результат от реализации данного актива отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 7).

В июне 2018 года Группа продала третьей стороне нежилое помещение общей площадью 40,1 кв. м. Справедливая стоимость помещения на момент продажи составляла 18 млн. руб. Финансовый результат от данной операции отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 7).

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).

#### 13. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости

	2018 год (непроаудир.)	2017 год (непроаудир.)
<b>На 1 января</b>	<b>4 760</b>	<b>15 724</b>
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и прочие капитализированные компоненты	1 027	1 558
Капитализированные проценты (Прим. 10)	10	231
Изменения справедливой стоимости	103	773
<b>На 30 июня (непроаудир.)</b>	<b>5 900</b>	<b>18 286</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**13. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)**

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 2018 г. (непроаудир.)	31 декабря 2017 г.
ЗАО «Эквивалент»	Россия	Россия	«Невская ратуша»	50%	–	623
<b>Итого</b>					<b>–</b>	<b>623</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.

	2018 год (непроаудир.)	2017 год (непроаудир.)
<b>На 1 января</b>	<b>623</b>	<b>410</b>
Доля в (убытках)/прибыли совместного предприятия, за вычетом налога, отраженная в консолидированном отчете о совокупном доходе	(623)	30
<b>На 30 июня (непроаудир.)</b>	<b>–</b>	<b>440</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной 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 2018 г. (непроаудир.)</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
Внеоборотные активы	14 455	19 119
Оборотные активы	2 686	2 467
Долгосрочные обязательства	(18 472)	(20 275)
Краткосрочные обязательства	(95)	(65)
<b>Чистые обязательства</b>	<b>(1 426)</b>	<b>1 246</b>
Пропорциональная доля владения Группы	50%	50%
<b>Доля Группы в чистых обязательствах</b>	<b>(713)</b>	<b>623</b>
Непризнанная доля в убытках	713	-
<b>Балансовая стоимость инвестиции</b>	<b>-</b>	<b>623</b>
	<b>За шесть месяцев по 30 июня 2018 г. (непроаудир.)</b>	<b>За шесть месяцев по 30 июня 2017 г. (непроаудир.)</b>
(Убыток)/прибыль за период	(2 672)	60
<b>Доля Группы в (убытке)/прибыли за период</b>	<b>(1 336)</b>	<b>30</b>
Непризнанная доля в убытках	713	-
<b>Признанная доля Группы в (убытке)/прибыли за период</b>	<b>(623)</b>	<b>30</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 сокращенной промежуточной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

15. Основные средства

	Здания	Прочее	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>			
На 1 января 2018 г.	7 928	726	8 654
Поступления	–	91	91
Выбытия	–	(9)	(9)
<b>На 30 июня 2018 г. (непроаудир.)</b>	<b>7 928</b>	<b>808</b>	<b>8 736</b>
<b>Амортизация и обесценение</b>			
На 1 января 2018 г.	(6 027)	(527)	(6 554)
Начисленная амортизация за период	(40)	(49)	(89)
Выбытия	–	3	3
<b>На 30 июня 2018 г. (непроаудир.)</b>	<b>(6 067)</b>	<b>(573)</b>	<b>(6 640)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>			
На 30 июня 2018 г. (непроаудир.)	1 861	235	2 096
На 1 января 2018 г.	1 901	199	2 100

	Здания	Прочее	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>			
На 1 января 2017 г.	7 995	701	8 696
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>			
На 1 января 2017 г.	(6 116)	(480)	(6 596)
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>			
На 30 июня 2017 г. (непроаудир.)	1 867	171	2 038
На 1 января 2017 г.	1 879	221	2 100

«Swissotel Resort Сочи Камелия»

По состоянию на 30 июня 2018 г. и 30 июня 2017 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 2018 г. и 30 июня 2017 г. балансовая стоимость объекта не превышала его возмещаемую стоимость, соответственно, обесценения не было.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

15. Основные средства (продолжение)

«Swissotel Resort Сочи Камелия» (продолжение)

Ниже приведены существенные допущения, принятые при оценке стоимости от использования гостиницы «Swissotel Resort Сочи Камелия» по состоянию на 30 июня 2018 г.:

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

16. Нематериальные активы

Нематериальные активы включали следующее:

	Гудвил	Права на строи- тельство	Прочее	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>				
На 1 января 2018 г.	–	675	5	680
На 30 июня 2018 г. (непроаудир.)	–	675	5	680
<b>Амортизация и обесценение</b>				
На 1 января 2018 г.	–	(521)	(5)	(526)
Амортизация	–	(9)	–	(9)
На 30 июня 2018 г. (непроаудир.)	–	(530)	(5)	(535)
<b>Остаточная стоимость</b>				
На 30 июня 2018 г. (непроаудир.)	–	145	–	145
На 1 января 2018 г.	–	154	–	154

	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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**17. Недвижимость, предназначенная для продажи**

	2018 год (непроаудир.)	2017 год (непроаудир.)
<b>На 1 января</b>	<b>29 828</b>	<b>39 252</b>
Пересчет в связи с вступлением в силу МСФО 15	(108)	–
<b>На 1 января (пересчитано)</b>	<b>29 720</b>	<b>39 252</b>
Понесенные затраты на строительство	3 089	4 244
Капитализированные проценты	397	211
Перевод в состав инвестиционной недвижимости (Прим. 12)	(29)	–
Реализованные объекты (Прим. 5)	(4 401)	(4 472)
<b>На 30 июня (непроаудир.)</b>	<b>28 776</b>	<b>39 235</b>

По состоянию на 30 июня 2018 г. и 30 июня 2017 г. Группа провела проверку недвижимости, предназначенной для продажи, на предмет возможности возмещения ее стоимости. По итогам проведенной проверки балансовая стоимость недвижимости, предназначенной для продажи, не превышала чистую стоимость реализации.

В течение шести месяцев по 30 июня 2018 г. и 30 июня 2017 г. Группа капитализировала затраты на содержание персонала в сумме 178 млн. руб. и 179 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 2018 г. (непроаудир.)	31 декабря 2017 г.
<b>Дебиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Дебиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	441	300
Дебиторская задолженность по основной деятельности – связанные стороны	39	–
	<b>480</b>	<b>300</b>
<b>Прочая дебиторская задолженность</b>		
Прочая дебиторская задолженность – третьи стороны	624	542
Прочая дебиторская задолженность – связанные стороны	5	106
	<b>629</b>	<b>648</b>
	<b>1 109</b>	<b>948</b>
<b>Прочие оборотные финансовые активы</b>		
Займы выданные – третьи стороны	6	6
Займы выданные – связанные стороны	123	–
	<b>129</b>	<b>6</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 сокращенной промежуточной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**19. Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток**

По состоянию на 30 июня 2018 г. долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток (далее также «ССПУ») на общую сумму 427 млн. руб. включали инвестиции в некотирующиеся доли участия в капитале. На 31 декабря 2017 года данные активы были классифицированы в качестве финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, в сумме 427 млн. руб. (Прим. 2)

**20. Денежные средства и краткосрочные депозиты**

	<b>30 июня 2018 г. (непроаудир.)</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
Денежные средства на счетах в банках и в кассе	550	380
Краткосрочные депозиты	17 878	24 779
	<b>18 428</b>	<b>25 159</b>

По состоянию на 30 июня 2018 г. денежные средства и краткосрочные депозиты были размещены следующим образом: 18 428 млн. руб. в банке ВТБ (на 31 декабря 2017 г.: 25 158 млн. руб.) и ноль млн. руб. в прочих банках (на 31 декабря 2017 г.: 1 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 2018 г. средневзвешенная процентная ставка по вкладам составляла 5,99% (на 31 декабря 2017 г.: 8,15%).

Банку ВТБ по состоянию на 30 июня 2018 г. агентством Moody's присвоен кредитный рейтинг Ba1 (на 31 декабря 2017 г. – Ba1).

**21. Прочие нефинансовые активы**

	<b>30 июня 2018 г. (непроаудир.)</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
<b>Прочие внеоборотные нефинансовые активы</b>		
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости	964	935
Авансы, выданные под строительство основных средств	–	4
	<b>964</b>	<b>939</b>
<b>Прочие оборотные нефинансовые активы</b>		
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации больше года	–	1 953
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации в течение года	2 410	1 039
Авансовые платежи по налогам	78	64
Прочие оборотные нефинансовые активы	487	1 530
	<b>2 975</b>	<b>4 586</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

Нежилые площади, расположенные в подземной части проекта IQ-квартал и предназначенные для размещения торговых помещений, отраженные по состоянию на 31 декабря 2017 г. как активы, классифицированные как предназначенные для продажи, были реализованы третьей стороне в январе 2018 года. Финансовый результат от данной операции отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 7).

**23. Капитал**

По состоянию на 30 июня 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. общее количество выпущенных Компанией обыкновенных акций и акций, находящихся в обращении, составляло 11 217 094 штуки и 11 217 094 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 2018 г. и 30 июня 2017 г. представлена ниже:

	<b>Итого объявленные и выпущенные акции</b>	<b>Собственные акции, выкупленные у акционеров</b>	<b>Итого объявленные, выпущенные и находящиеся в обращении акции</b>
	<b>тыс. штук</b>	<b>тыс. штук</b>	<b>тыс. штук</b>
На 1 января 2018 г.	11 217	(5)	11 212
На 30 июня 2018 г. (непроаудир.)	11 217	(5)	11 212
На 1 января 2017г.	11 217	(5)	11 212
На 30 июня 2017 г. (непроаудир.)	11 217	(5)	11 212

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

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**24. Процентные кредиты и займы**

	Процентная ставка, %	Срок погашения	30 июня 2018 г. (непроаудир.)	31 декабря 2017 г.
<b>Краткосрочная часть долгосрочных процентных кредитов, полученных от связанных сторон</b>				
ВТБ	9,5%	2020 г.	7 781	7 592
ВТБ	9,5%	2019 г.	244	230
			<b>8 025</b>	<b>7 822</b>
<b>Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон</b>				
Emtomax International N.V.	8,26%	2018 г.	3 096	3 034
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	233	208
			<b>3 329</b>	<b>3 242</b>
<b>Итого краткосрочные процентные кредиты и займы</b>			<b>11 354</b>	<b>11 064</b>
<b>Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон</b>				
ВТБ	9,5%	2021 г.	32 992	32 113
ВТБ	9,5%	2021 г.	10 101	9 773
ВТБ	9,5%	2020 г.	12 254	11 940
ВТБ	9,5%	2022 г.	5 378	5 209
ВТБ	9,5%	2028 г.	2 656	2 536
ВТБ	9,5%	2025 г.	7 654	7 315
			<b>71 035</b>	<b>68 886</b>
<b>Итого долгосрочные процентные кредиты и займы</b>			<b>71 035</b>	<b>68 886</b>
<b>Итого процентные кредиты и займы</b>			<b>82 389</b>	<b>79 950</b>

График погашения задолженности на 30 июня 2018 г. представлен следующим образом:

**За год по 30 июня**

2019 г.	11 354
2020 г.	12 491
2021 г.	42 856
2022 г.	5 378
2025 г.	7 655
2026 г.	1 583
2027 г.	570
2028 г.	502
<b>Итого</b>	<b>82 389</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

**ВТБ**

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 наступал в декабре 2020 года. В декабре 2017 года Группа досрочно погасила задолженность в рамках данной кредитной линии в части основного долга в размере 3 035 млн. руб.

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 2018 г. и 31 декабря 2017 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 как по состоянию на 30 июня 2018 г., так и по состоянию на 31 декабря 2017 г., в результате чего задолженность по кредиту была отражена в составе краткосрочных обязательств Группы на эти даты.

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

	30 июня 2018 г. (непроаудир.)	31 декабря 2017 г.
<b>Долгосрочные финансовые обязательства</b>		
<b>Кредиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	4	7
Гарантийные удержания	190	412
	<b>194</b>	<b>419</b>
<b>Прочая кредиторская задолженность</b>		
Обязательства по финансовой аренде	212	214
	<b>212</b>	<b>214</b>
	<b>406</b>	<b>633</b>
<b>Краткосрочные финансовые обязательства</b>		
<b>Кредиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Гарантийные удержания	1 037	924
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	1 106	755
	<b>2 143</b>	<b>1 679</b>
<b>Прочая кредиторская задолженность</b>		
Задолженность по оплате труда	303	179
Задолженность по налогам	1 027	5 923
Прочая кредиторская задолженность – третьи стороны	1 613	3 089
Прочая кредиторская задолженность – связанные стороны	–	24
Обязательства по финансовой аренде	4	4
	<b>2 947</b>	<b>9 219</b>
	<b>5 090</b>	<b>10 898</b>



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**25. Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность (продолжение)**

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**

	<b>30 июня 2018 г. (непроаудир.)</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Авансы по проекту «Искра-парк»	–	1 400
Авансы от покупателей	15	71
Отложенный арендный доход	90	45
	<b>105</b>	<b>1 516</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения более 1 года	–	9 268
Авансы от государственных органов со сроком погашения до 1 года	1 659	1 659
Авансы по проекту «Искра-парк»	1 400	–
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения до 1 года	1 159	11 505
	<b>4 218</b>	<b>22 432</b>

Обязательства по договорам в размере 19 547 млн руб. на 30 июня 2018 г. представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли-продажи. Как указано в примечании 2, по состоянию на 31 декабря 2017 года такие обязанности были отражены в составе прочих нефинансовых обязательств консолидированного отчета о финансовом положении.

**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 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. составила 311 млн. руб. и 259 млн. руб., соответственно.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**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.

Категория	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
	МСФО (IFRS) 9	30 июня 2018 г. (непроаудир.)	31 декабря 2017 г.	30 июня 2018 г. (непроаудир.)	31 декабря 2017 г.
<b>Финансовые активы</b>					
Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток (Прим. 19)	ССПУ	427	–	427	–
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи (Прим. 19)	-		427		427
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность (Прим. 18)	Амортизированная стоимость	1 109	948	1 109	948
Займы выданные (Прим. 18)	Амортизированная стоимость	129	6	129	6
Денежные средства и краткосрочные депозиты (Прим. 20)	Амортизированная стоимость	18 428	25 159	18 428	25 159
		<b>20 093</b>	<b>26 540</b>	<b>20 093</b>	<b>26 540</b>
<b>Финансовые обязательства</b>					
Кредиты с фиксированной процентной ставкой (Прим. 24)	Амортизированная стоимость	(82 389)	(79 950)	(74 957)	(71 999)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность (Прим. 25)	Амортизированная стоимость	(4 257)	(5 608)	(4 257)	(5 608)
Встроенные производные финансовые инструменты (Прим. 27)	ССПУ	(311)	(259)	(311)	(259)
Гарантийные депозиты от арендаторов	ССПУ*	(573)	(569)	(573)	(569)
		<b>(87 530)</b>	<b>(86 386)</b>	<b>(80 098)</b>	<b>(78 435)</b>

Справедливая стоимость займов с фиксированной процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на отчетную дату в отношении займов, полученных на тех же условиях (по состоянию на 30 июня 2018 г. и 31 декабря 2017 г. ставка составила 9,5%), с учетом оставшихся сроков погашения. Балансовая стоимость кредитов и займов с фиксированной ставкой на 30 июня 2018 г. и 31 декабря 2017 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 сокращенной промежуточной 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 2018 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>					
Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток	30 июня 2018 г. (непроаудир.)	<b>427</b>	–	–	427
<b>Инвестиционная недвижимость</b>					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Прим. 12)	30 июня 2018 г. (непроаудир.)	<b>27 590</b>	–	–	27 590
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Прим. 13)	30 июня 2018 г. (непроаудир.)	<b>5 900</b>	–	–	5 900
<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 2018 г. (непроаудир.)	<b>311</b>	–	–	311
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Прим. 28)</b>					
Процентные кредиты и займы	30 июня 2018 г. (непроаудир.)	<b>74 957</b>	–	–	74 957

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной 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 2017 г.:

	Дата оценки	Оценка справедливой стоимости с использованием			
		Итого	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 2017 г.	427	-	-	427
<b>Инвестиционная недвижимость</b>					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 12)	31 декабря 2017 г.	26 151	-	-	26 151
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 13)	31 декабря 2017 г.	4 760	-	-	4 760
<b>Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
<b>Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>					
Встроенные производные финансовые инструменты (Примечание 27)	31 декабря 2017 г.	259	-	-	259
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 28)</b>					
Процентные кредиты и займы	31 декабря 2017 г.	71 999	-	-	71 999

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной 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 2018 г.:

	Методика оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон (средне-взвешенное значение)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
<b>Инвестиционная недвижимость</b>				
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	14,0%-16,0% (14,6%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (634) млн. руб. и 661 млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,0%-5,0% (4,2%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 1 996 млн. руб. и (1 786) млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	10,0%-12,0% (10,6%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 312) млн. руб. и 1 600 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	15,1%-15,1% (15,1%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (418) млн. руб. и 445 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,0%-4,0% (4,0%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 1 941 млн. руб. и (1 665) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	10,5%-10,5% (10,5%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (451) млн. руб. и 546 млн. руб., соответственно
<b>Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток</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 33 млн. руб. и (33) млн. руб., соответственно
<b>Встроенные производные финансовые инструменты</b>				
Валютные производные инструменты, встроенные в договоры аренды	Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза	Курс доллара США	62,76 руб. / доллар США	Увеличение на 13% / (снижение) на 13% базисных пунктов приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 156 млн. руб. и (139) млн. руб., соответственно

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной 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 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%-16,0% (14,6%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (684) млн. руб. и 715 млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП Индексация арендной платы в год	4,0%-5,0% (4,2%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 131 млн. руб. и (1 889) млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП Терминальная ставка капитализации	10,0%-12,0% (10,6%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 261) млн. руб. и 1 537 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП Ставка дисконтирования	14,0%-15,7% (14,8%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 107) млн. руб. и 1 180 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП Индексация арендной платы в год	4,0%-4,0% (4,0%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 648 млн. руб. и (2 432) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП Терминальная ставка капитализации	10,0%-10,5% (10,25%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 298) млн. руб. и 1 582 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 41 млн. руб. и (41) млн. руб., соответственно
<b>Встроенные производные финансовые инструменты</b>			
Валютные производные инструменты, встроенные в договоры аренды	Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза	Курс доллара США 57,60 руб./доллар США	Увеличение на 13,0% / (снижение) на 13,0% базисных пунктов приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 182 млн. руб. и (148) млн. руб., соответственно

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной 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:

<b>Операции со связанными сторонами</b>	<b>2018 год (непроаудир.)</b>	<b>2017 год (непроаудир.)</b>
<b>Проценты по кредитам, полученным от акционера</b>		
Проценты по кредитам, полученным от ВТБ	2 334	2 901
	<b>2 334</b>	<b>2 901</b>
<b>Процентный доход по операциям с акционером</b>		
Процентный доход, полученный от ВТБ	579	762
	<b>579</b>	<b>762</b>
<b>Процентный доход по операциям с прочими связанными сторонами</b>		
Процентный доход, полученный от прочих связанных сторон	2	-
	<b>2</b>	<b>-</b>
	<b>30 июня 2018 г. (непроаудир.)</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
<b>Средства ассоциированных компаний</b>		
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность (Прим. 18)	18	-
	<b>18</b>	<b>-</b>
<b>Средства прочих связанных сторон</b>		
Прочие финансовые активы (Прим. 18)	123	-
	<b>123</b>	<b>-</b>
<b>Средства акционеров</b>		
Денежные средства и краткосрочные депозиты в ВТБ (Прим. 20)	18 428	25 158
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность ВТБ (Прим. 18)	26	106
	<b>18 454</b>	<b>25 264</b>
<b>Задолженность акционеров</b>		
Кредиты и займы, полученные от ВТБ (Прим. 24)	79 060	76 708
	<b>79 060</b>	<b>76 708</b>

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

- ▶ материнская компания Группы – ВТБ.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**30. Операции со связанными сторонами (продолжение)**

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

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

	2018 год (непроаудир.)	2017 год (непроаудир.)
Краткосрочные выплаты работникам	72	57
Прочие долгосрочные выплаты	12	9

**31. Информация по сегментам**

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 2018 г.

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к исполь- зованию покупателем	В стадии строи- тельства	В стадии строи- тельства	Переданная в опера- ционную аренду	В стадии строи- тельства	Апарта- менты для сдачи в аренду	
<b>Выручка сегмента</b>	2 841	3 430	–	1 867	–	667	8 805
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом и прочие корректировки	1 042	(1 347)	–	104	–	(146)	(347)
<b>Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*</b>	<b>3 883***</b>	<b>2 083***</b>	–	<b>1 971</b>	–	<b>521</b>	<b>8 458</b>

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к исполь- зованию покупателем	В стадии строи- тельства	В стадии строи- тельства	Переданная в опера- ционную аренду	В стадии строи- тельства	Апарта- менты для сдачи в аренду	
<b>Финансовый результат сегмента</b>	374	(736)	(2 408)	1 011	–	93	(1 666)
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	1 797
<b>Прибыль до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**</b>	–	–	–	–	–	–	<b>131</b>



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

31. Информация по сегментам (продолжение)

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)

\* 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.

\*\*\* Выручка сегмента «Недвижимость, предназначенная для продажи» включает выручку от реализации недвижимости, предназначенной для продажи и прочую выручку от прочей реализации

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 сокращенной промежуточной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

**Залоги**

По состоянию на 30 июня 2018 г. и 31 декабря 2017 г. обыкновенные акции ряда предприятий Группы находились в залоге:

Компания Группы	Проекты	30 июня 2018 г.		31 декабря 2017 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» ул. Большая Татарская, 35	22 004 320	100%	22 004 320	100%
ОАО «Система-Темп»	Татарская, 35	4 680 000	100%	4 680 000	100%
ЗАО «Экспериментальный завод напитков в Хамовниках»	ЖК «Литератор»	100	100%	100	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%

По состоянию на 30 июня 2018 г. договор залога акций ЗАО «Пансионат «Камелия» был прекращен из-за погашения кредита ВТБ в 2017 году.

По состоянию на 30 июня 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. Группа передала в залог 100% долей ООО «Искра-Парк» в качестве обеспечения по кредиту ВТБ, основная сумма долга по которому без учета начисленных процентов составляет 3 600 млн. руб. и 3 600 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 30 июня 2018 г. и 31 декабря 2017 г. Группа передала в залог «ЦДМ на Лубянке» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 10 741 млн. руб. и 11 167 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ, основная сумма долга по которому без учета начисленных процентов составляет 6 953 млн. руб. и 6 953 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 30 июня 2018 г. и 31 декабря 2017 г. Группа передала в залог БЦ «Даниловский Форт» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 3 532 млн. руб. и 3 518 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ, основная сумма долга по которому без учета начисленных процентов составляет 18 508 млн. руб. и 18 508 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 30 июня 2018 г. и 31 декабря 2017 г. Группа передала в залог «IQ-квартал» (завершенный объект инвестиционной недвижимости, недвижимость, предназначенная для продажи и активы, классифицированные как предназначенные для продажи) балансовой стоимостью 379 млн. руб., 2 281 млн. руб., и ноль млн. руб., соответственно, и 209 млн. руб., 3 048 млн. руб., и 420 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ. В 2017 году задолженность по обеспечиваемому обязательству погашена полностью, но залог по состоянию на 30 июня 2018 г. еще не прекращен.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

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

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

##### Залоги (продолжение)

По состоянию на 30 июня 2018 г. и 31 декабря 2017 г. Группа передала в залог объект «Искра-Парк» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости и недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 5 636 млн. руб. и 4 870 млн. руб., соответственно, и 4 760 млн. руб. и 4 947 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ, основная сумма долга по которому без учета начисленных процентов составляет 455 млн. руб. и 455 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.

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

Руководство, основываясь на своем понимании действующего и предшествующего налогового законодательства, считает, что созданные резервы по налоговым обязательствам достаточны. Тем не менее, сохраняется риск того, что налоговые органы Российской Федерации могут иначе интерпретировать налоговое законодательство. Потенциальные обязательства, определенные руководством по состоянию на 30 июня 2018 г. как суммы, которые могут быть по-разному интерпретированы налоговым законодательством и прочими нормативными актами, и не отраженные в настоящей консолидированной финансовой отчетности, могут составить около 1 518 млн. руб. применительно к материнской компании и ее дочерним предприятиям (на 31 декабря 2017 г.: около 1 703 млн. руб.). Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

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

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

##### Обязательства по договорам на строительство

Группа заключила договоры с третьими сторонами на строительство объектов, которые потребуют осуществления капиталовложений после 30 июня 2018 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 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 133 млн. руб. и 198 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 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 158 млн. руб. и ноль млн. руб., соответственно.

*«IQ-квартал»* – Группа заключила договоры на строительство многофункционального комплекса «IQ-квартал» в «Москва-Сити». По состоянию на 30 июня 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 617 млн. руб. и 1 644 млн. руб., соответственно.

*ЖК «Wine House»* – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 30 июня 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 27 млн. руб. и 38 млн. руб., соответственно.

*ЖК «Наследие»* – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 30 июня 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 1 999 млн. руб. и 1 383 млн. руб., соответственно.

*ЖК «Театральный дом»* – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 30 июня 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 488 млн. руб. и 416 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 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 10 392 млн. руб. и 11 772 млн. руб., соответственно.

*ЖК «Достояние»* – Группа заключила договоры на строительство жилого комплекса в Москве. По состоянию на 30 июня 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 3 421 млн. руб. и 3 942 млн. руб., соответственно.

#### 34. События после отчетной даты

15 августа 2018 г. общим собранием акционеров Citer Invest B.V. было принято решение о распределении дивидендов. Сумма дивидендов в пользу миноритарного акционера Citer Invest B.V., компании Emmotax International N.V., составила 3 297 млн. руб.

ООО «Эрнст энд Янг»

Прошито и пронумеровано 48 листа(ов)