

Аудиторское заключение  
независимого аудитора  
о консолидированной финансовой отчетности  
**Публичного акционерного общества**  
**«Галс-Девелопмент»**  
**и его дочерних организаций**  
за год, закончившийся 31 декабря 2018 г.

*Апрель 2019 г.*

**Аудиторское заключение  
независимого аудитора  
о консолидированной финансовой отчетности  
Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент»  
и его дочерних организаций**

---

---

<b>Содержание</b>	<b>Стр.</b>
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	
Консолидированный отчет о совокупном доходе	9
Консолидированный отчет о финансовом положении	10
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств	12
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	13

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Акционерам Публичного акционерного общества  
«Галс-Девелопмент»

### **Мнение**

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2018 г., консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 г., консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2018 г., а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

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

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на Примечание 2 к консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что по состоянию на 31 декабря 2018 г. обязательства Группы превысили ее активы на 13 815 млн. руб., чистый отток денежных средств, использованных в операционной деятельности в 2018 году, составил 5 678 млн. руб. Как указано в Примечании 2, эти события или условия, а также прочие изложенные обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

## Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. В дополнение к обстоятельству, изложенному в разделе «Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности», мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, о которых необходимо сообщить в нашем заключении. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В отношении каждого из указанных ниже вопросов наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения, в том числе по отношению к этим вопросам. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанных ниже вопросов, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита
<p><b>Переход на МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»</b></p> <p>С 1 января 2018 г. Группа перешла на стандарт МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Группа рассчитала кумулятивный эффект от перехода на 1 января 2018 г. и учла его в составе нераспределенной прибыли.</p> <p>Применение МСФО (IFRS) 15 значительно повлияло на признание выручки Группой и являлось одним из наиболее значимых вопросов нашего аудита в связи с тем, что Группа:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ изменила оценку возмещения по договорам с покупателями на величину значительного компонента финансирования;</li> <li>▶ пересмотрела порядок отражения выручки по договорам долевого участия, ранее признававшейся в момент времени, которая в большинстве случаев стала признаваться в течение времени.</li> </ul> <p>Выручка, признаваемая в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору, рассчитывается по методу ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает использование профессиональных суждений и допущений, а также подвержено неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации и длительностью операционного цикла.</p> <p>Расчеты значительного компонента финансирования являются сложными и требуют профессионального суждения.</p> <p>Информация о применении МСФО (IFRS) 15, раскрыта в Примечании 4 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	<p>Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию расчетов, использованных руководством при переходе на МСФО (IFRS) 15. Мы протестировали точность расчетов кумулятивных корректировок на дату перехода.</p> <p>Мы рассмотрели процесс бюджетирования, лежащий в основе определения Группой степени выполнения обязанности по договору.</p> <p>Мы выборочно сравнили компоненты бюджетов с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации.</p> <p>Мы провели процедуры в отношении понесенных затрат на строительство, в том числе, мы на выборочной основе соотнесли понесенные расходы с подтверждающими документами.</p> <p>Мы протестировали расчеты степени выполнения обязанности по выбранным объектам строительства.</p> <p>Мы проверили обоснованность суждений в отношении уровня процентных ставок, примененных руководством Группы в расчете значительного компонента финансирования.</p> <p>Мы пересчитали значительный компонент финансирования в цене сделки по выбранным объектам строительства.</p>



Совершенствуя бизнес,  
улучшаем мир

#### **Ключевой вопрос аудита**

#### **Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита**

##### ***Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости и чистая стоимость реализации недвижимости, предназначенной для продажи***

Оценка объектов инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости и недвижимости, предназначенной для продажи, по чистой стоимости реализации являлась одним из наиболее значимых вопросов нашего аудита в связи с тем, что процессы оценки и допущения, использованные при определении их балансовой стоимости имеют сложный и субъективный характер.

Информация об объектах инвестиционной недвижимости и недвижимости, предназначенной для продажи, раскрыта в Примечаниях 15, 16 и 20 к консолидированной финансовой отчетности.

Мы провели оценку профессиональной квалификации и объективности штатных специалистов Группы, принимающих участие в процессе оценки. Мы сформировали понимание специфики средств внутреннего контроля за процессом оценки. Мы провели оценку допущений, использовавшихся руководством для формирования прогнозов арендного дохода, кадастровой стоимости, затрат на строительство, цен реализации объектов недвижимости, операционных расходов, а также ставок дисконтирования и терминальных ставок капитализации, и сравнили их с прогнозами аналитиков, бюджетом Группы и данными предыдущих периодов. Для анализа допущений, применявшихся при оценке справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости и чистой стоимости реализации объектов недвижимости, предназначенной для продажи, мы привлекли наших экспертов в области оценки недвижимости.

##### ***Оценка отложенных налоговых активов***

По состоянию на 31 декабря 2018 г. Группа отразила отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков в размере 3 085 млн. руб. Отложенные налоговые активы, не признанные в консолидированной финансовой отчетности по состоянию на вышеуказанную дату, составили 1 973 млн. руб. Соответствующая информация представлена в Примечаниях 3 и 14 к консолидированной финансовой отчетности. Данная область была одной из наиболее значимых для нашего аудита в связи с допущениями руководства Группы в отношении оценки вероятности использования вычитаемых временных разниц. На данную вероятность оказывает влияние неопределенность в отношении сроков получения и величины будущей налогооблагаемой прибыли.

Мы провели оценку допущений руководства в отношении определения балансовой стоимости отложенных налоговых активов, проанализировали источники формирования будущей налогооблагаемой прибыли и результаты предыдущих периодов. Мы также провели анализ информации об отложенных налоговых активах, раскрытой в консолидированной финансовой отчетности.

##### ***Прочая информация, включенная в Годовой отчет ПАО «Галс-Девелопмент» за 2018 год***

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете ПАО «Галс-Девелопмент» за 2018 год (далее - «Годовой отчет»), но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода, выражающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений.

## **Ответственность руководства и Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность**

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него нет реальной альтернативы таким действиям.

Совет директоров несет ответственность за надзор за процессом подготовки финансовой отчетности Общества Группы.

## **Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности**

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

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

- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- ▶ получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении финансовой информации организаций и хозяйственной деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за общее руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы являемся единолично ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом директоров, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

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

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Совета директоров, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и которые, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель, ответственный за проведение аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора, - В.И.Хома.

В.И. Хома  
Партнер  
ООО «Эрнст энд Янг»



22 апреля 2019 г.

#### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Публичное акционерное общество «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

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2018 г.

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

	Прим.	2018 г.	2017 г.
Арендный доход	7	4 017	4 368
Расходы по эксплуатации объектов недвижимости		(977)	(886)
<b>Чистый арендный доход</b>		<b>3 040</b>	<b>3 482</b>
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости	15	1 394	(4 447)
Прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	16	1 278	3 358
Прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости, классифицированных как предназначенные для продажи		-	43
<b>Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости</b>		<b>2 672</b>	<b>(1 046)</b>
Реализация недвижимости, предназначенной для продажи	8	24 395	28 536
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	8, 20	(19 589)	(21 693)
<b>Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи</b>		<b>4 806</b>	<b>6 843</b>
<b>Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации</b>	20	<b>(1 065)</b>	<b>-</b>
Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг	8	1 202	993
Себестоимость гостиничных услуг	8	(873)	(856)
<b>Валовая прибыль от оказания гостиничных услуг</b>		<b>329</b>	<b>137</b>
Выручка от прочей реализации	8	169	83
Себестоимость прочей реализации		(51)	(2)
<b>Валовая прибыль от прочей реализации</b>		<b>118</b>	<b>81</b>
Административные расходы и расходы на продажу	9	(2 310)	(2 258)
Прочие операционные доходы	10	1 643	1 753
Прочие операционные расходы	11	(1 029)	(2 151)
<b>Операционная прибыль</b>		<b>8 204</b>	<b>6 841</b>
Прибыль от выбытия активов, классифицированных как предназначенные для продажи и обязательств, непосредственно связанных с активами, предназначенными для продажи	5, 25	-	962
Прибыль от выбытия дочернего предприятия	5	69	-
Финансовые доходы	12	982	1 620
Финансовые расходы	13	(6 162)	(4 845)
Доля в (убытке)/прибыли совместного предприятия, за вычетом налога	17	(623)	213
Отрицательные курсовые разницы		(100)	(91)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>2 370</b>	<b>4 700</b>
Расход по налогу на прибыль	14	(2 182)	(1 074)
<b>Прибыль за год</b>		<b>188</b>	<b>3 626</b>
<b>Итого совокупная прибыль за год</b>		<b>188</b>	<b>3 626</b>
<b>Приходящаяся на:</b>			
Собственников материнской компании		20	1 451
Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах		181	2 178
Неконтролирующие доли участия в обществах с ограниченной ответственностью		(13)	(3)
		<b>188</b>	<b>3 626</b>
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении		11 169 317	11 211 534
Базовая и разводненная прибыль на акцию за год, в российских рублях		2	129

Калинин С.В.

22 апреля 2019 г.

Президент

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации**  
**Консолидированный отчет о финансовом положении**  
**по состоянию на 31 декабря 2018 г.**  
*(в миллионах российских рублей)*

	Прим.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
<b>Активы</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	18	2 387	2 100
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	15	27 702	26 151
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	16	8 348	4 760
Нематериальные активы	19	87	154
Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток	22	360	–
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	22	–	427
Инвестиции в совместное предприятие	17	–	623
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность		56	–
Прочие нефинансовые активы	24	537	939
Отложенные налоговые активы	14	2 655	3 475
		<b>42 132</b>	<b>38 629</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	20	221	7 644
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	20	20 233	22 184
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	21	658	948
Активы по договорам с покупателями	24	294	–
НДС к возмещению		1 038	1 968
Авансовые платежи по налогу на прибыль		50	325
Прочие финансовые активы	21	7	6
Прочие нефинансовые активы	24	1 242	4 586
Денежные средства и денежные эквиваленты	23	10 396	25 159
		<b>34 139</b>	<b>62 820</b>
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	25	–	422
		<b>34 139</b>	<b>63 242</b>
<b>Итого активы</b>		<b>76 271</b>	<b>101 871</b>
<b>Капитал и обязательства</b>			
<b>Капитал</b>			
Выпущенный акционерный капитал	26	567	567
Собственные акции, выкупленные у акционеров	26	(143)	(1)
Добавочный капитал		18 296	18 296
Накопленные убытки		(33 479)	(42 653)
<b>Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании</b>		<b>(14 759)</b>	<b>(23 791)</b>
Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах		944	3 582
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтролирующих долей участия в обществах с ограниченной ответственностью		–	(77)
<b>Итого капитал</b>		<b>(13 815)</b>	<b>(20 286)</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Процентные кредиты и займы	27	63 873	68 886
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	28	556	633
Встроенные производные финансовые инструменты	30	381	259
Гарантийные депозиты от арендаторов		544	569
Прочие нефинансовые обязательства	29	142	1 516
Отложенные налоговые обязательства	14	2 740	2 067
		<b>68 236</b>	<b>73 930</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Процентные кредиты и займы	27	7 607	11 064
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	28	4 815	10 898
Резервы		144	274
Налог на прибыль к уплате		49	3 559
Обязательства по договорам с покупателями	29	8 274	–
Прочие нефинансовые обязательства	29	961	22 432
		<b>21 850</b>	<b>48 227</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>90 086</b>	<b>122 157</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>76 271</b>	<b>101 871</b>

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации  
 Консолидированный отчет об изменениях в капитале  
 за год, закончившийся 31 декабря 2018 г.

(в миллионах российских рублей)

	Выпущенный акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Накопленные убытки	Капитал, приходящийся на акционеров материнской компании	Неконтроли- руемые доли участия в акционерных обществах	Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтроли- руемых долей участия в обществах с ограниченной ответствен- ностью	Итого капитал
<b>На 1 января 2017 г.</b>	<b>567</b>	<b>(1)</b>	<b>18 296</b>	<b>(50 150)</b>	<b>(31 288)</b>	<b>1 359</b>	<b>(74)</b>	<b>(30 003)</b>
Прибыль/(убыток) за год	–	–	–	1 451	1 451	2 178	(3)	3 626
<b>Итого совокупная прибыль/(убыток) за год</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 451</b>	<b>1 451</b>	<b>2 178</b>	<b>(3)</b>	<b>3 626</b>
Выбытие дочерних организаций (Примечание 5)	–	–	–	–	–	45	–	45
Эффект от досрочного погашения модифицированных кредитов (Примечание 27)	–	–	–	(1 758)	(1 758)	–	–	(1 758)
Эффект от модификации кредитов полученных (Примечание 27)	–	–	–	7 804	7 804	–	–	7 804
<b>На 31 декабря 2017 г.</b>	<b>567</b>	<b>(1)</b>	<b>18 296</b>	<b>(42 653)</b>	<b>(23 791)</b>	<b>3 582</b>	<b>(77)</b>	<b>(20 286)</b>
Пересчет в связи с вступлением в силу МСФО 15 (Примечание 4)	–	–	–	(89)	(89)	–	–	(89)
<b>Итого на 31 декабря 2017 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>
Прибыль/(убыток) за год	–	–	–	20	20	181	(13)	188
<b>Итого совокупная прибыль/(убыток) за год</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>181</b>	<b>(13)</b>	<b>188</b>
Выбытие дочерних организаций (Примечание 5)	–	–	–	–	–	–	92	92
Перенос положительных чистых активов, приходящихся на держателей неконтролирующих долей участия в ООО, в состав краткосрочных обязательств	–	–	–	–	–	–	(2)	(2)
Эффект от модификации кредитов полученных (Примечание 27)	–	–	–	9 721	9 721	–	–	9 721
Выкуп собственных акций (Примечание 26)	–	(142)	–	–	(142)	–	–	(142)
Дивиденды объявленные (Примечание 6)	–	–	–	–	–	(3 297)	–	(3 297)
Реклассификация (Примечание 6)	–	–	–	(478)	(478)	478	–	–
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>567</b>	<b>(143)</b>	<b>18 296</b>	<b>(33 479)</b>	<b>(14 759)</b>	<b>944</b>	<b>–</b>	<b>(13 815)</b>

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации**  
**Консолидированный отчет о движении денежных средств**  
**за год, закончившийся 31 декабря 2018 г.**  
*(в миллионах российских рублей)*

	Прим.	2018 г.	2017 г.
<b>Движение денежных средств по операционной деятельности</b>			
Прибыль до налогообложения		2 370	4 700
<b>Корректировки, необходимые для приведения прибыли до налогообложения к денежным потокам</b>			
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	15, 16	(2 672)	1 046
Доля в (убытке)/прибыли совместного предприятия	17	623	(213)
Обесценение запасов	20	1 065	–
Амортизация	18	170	188
Обесценение нематериальных активов	11, 19	51	278
Изменение справедливой стоимости долевых инструментов по справедливой стоимости через прибыль или убыток	11	67	–
Восстановление обесценения по основным средствам	10, 18	(291)	–
Финансовые доходы	12	(982)	(1 620)
Финансовые расходы	13	6 162	4 845
Прибыль от выбытия дочерней компании	5	(69)	(759)
Прибыль от списания кредиторской задолженности, восстановления резервов, а также возврат налога на имущество	10	(677)	(282)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	10	(139)	(1 348)
Прибыль от продажи активов, классифицированных как предназначенные для продажи	10	–	(203)
Восстановление кредиторской задолженности	11	–	199
Штрафы, неустойки по договорам	10	(15)	(21)
Списание авансов, выданных под строительство и других активов	11	157	622
Изменение резерва под судебные иски и неустойки по договорам	11	6	66
Доход от переоценки обязательств, связанных с получением прав на строительство	10	(367)	–
Курсовые разницы		100	86
<b>Денежные потоки до корректировок оборотного капитала</b>		<b>5 559</b>	<b>7 584</b>
Изменения в дебиторской задолженности по основной деятельности, прочей дебиторской задолженности, активах по договорам с покупателями, НДС к возмещению и прочих нефинансовых активах		4 107	(2 859)
Изменение недвижимости, предназначенной для продажи	20	8 996	9 794
Изменения в кредиторской задолженности по основной деятельности, прочей кредиторской задолженности, обязательствах по договорам с покупателями и нефинансовых обязательствах		(20 458)	(12 257)
<b>Денежные средства, (использованные)/полученные от операционной деятельности</b>		<b>(1 796)</b>	<b>2 262</b>
Уплаченный налог на прибыль		(3 882)	(2 160)
<b>Чистые денежные средства, (использованные)/полученные от операционной деятельности</b>		<b>(5 678)</b>	<b>102</b>
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>			
Приобретения и авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости и основных средств		(2 931)	(5 373)
Покупка инвестиционного имущества (Примечание 15)	15	(669)	–
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		283	27 237
Займы выданные		(120)	–
Погашение выданных займов		120	104
Проценты полученные		1 075	1 347
Выбытие дочерних компаний, за вычетом переданных денежных средств	5	–	8 765
<b>Чистые денежные средства, (использованные)/полученные в инвестиционной деятельности</b>		<b>(2 242)</b>	<b>32 080</b>
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>			
Погашение кредитов и займов	31	(1 792)	(25 246)
Проценты уплаченные	31	(1 593)	(2 755)
Погашение обязательств по финансовой аренде	31	(35)	(51)
Выкуп собственных акций		(142)	–
Дивиденды, выплаченные неконтролирующим долям участия в акционерных обществах	6	(3 316)	–
<b>Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности</b>		<b>(6 878)</b>	<b>(28 052)</b>
Влияние пересчета валют на денежные средства и денежные эквиваленты		35	(14)
<b>Чистое (снижение)/увеличение денежных средств и денежных эквивалентов</b>		<b>(14 763)</b>	<b>4 126</b>
Денежные средства и денежные эквиваленты на 1 января	23	25 159	21 043
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря в консолидированном отчете о финансовом положении</b>	<b>23</b>	<b>10 396</b>	<b>25 159</b>

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

**ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации**  
**Примечания к консолидированной финансовой отчетности**  
**за год, закончившийся 31 декабря 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 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 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. ПАО «Банк ВТБ» (далее – «ВТБ») являлось собственником 98,11% акционерного капитала Компании. Конечным собственником Группы является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2018 г. и за год по указанную дату была разрешена к выпуску Президентом Компании 22 апреля 2019 г.

**2. Принципы подготовки финансовой отчетности**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО») в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО).

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа учета по исторической стоимости, за исключением случаев, описанных в учетной политике ниже.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях (далее – «руб.») с округлением всех значений до ближайшего миллиона, кроме случаев, где указано иное.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

##### Принцип непрерывности деятельности

По состоянию на 31 декабря 2018 г. оборотные активы Группы превысили краткосрочные обязательства на 12 289 млн. руб. (на 31 декабря 2017 г. на 15 015 млн. руб.), обязательства Группы превысили ее активы на 13 815 млн. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 20 286 млн. руб.), чистый отток денежных средств, использованных в 2018 году в операционной деятельности, составил 5 678 млн. руб. (чистый приток денежных средств от операционной деятельности в 2017 году составил 102 млн. руб.).

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

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 недвижимости. Таким образом, финансирование строительства недвижимости, предназначенной для продажи, 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 консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о том, что Группа будет способна продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия. 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.

### 3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства вынесения суждений и определению оценочных значений и допущений, которые влияют на представляемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об этих статьях и об условных обязательствах. Неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

#### 3.1. Суждения

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности.

##### **Объединение бизнеса**

Группа приобретает дочерние организации, которые владеют объектами недвижимости.

На момент приобретения Группа проводит оценку на предмет установления того, является ли сделка приобретением бизнеса. Группа учитывает приобретение в качестве объединения бизнеса, если наряду с имуществом она приобретает интегрированный комплекс видов деятельности. Отдельно рассматривается объем приобретенных существенных процессов и, в частности, объем оказываемых дочерней организацией вспомогательных услуг (например, услуг по техническому обслуживанию, уборке помещений, охранных услуг, услуг по бухгалтерскому учету, гостиничных услуг и пр.). Степень важности любого процесса устанавливается на основании положений МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса» (МСФО (IFRS) 3).

Если приобретение дочерних организаций не является объединением бизнеса, то оно учитывается в качестве приобретения группы активов и обязательств. Стоимость приобретения распределяется на соответствующие приобретенные активы и обязательства исходя из их относительной справедливой стоимости, при этом гудвил или отложенный налог не признается.

##### **Классификация имущества**

Группа классифицирует имеющееся недвижимое имущество в качестве собственных основных средств, инвестиционной недвижимости или недвижимости, предназначенной для продажи исходя из следующего:

- ▶ Инвестиционная недвижимость включает землю и здания (преимущественно офисные помещения, коммерческие склады и площади под предприятиями розничной торговли), которые практически не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости.
- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, включает объекты имущества, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности. Такая недвижимость преимущественно представлена объектами жилой недвижимости, которые Группа строит и намеревается продать до или после завершения строительства.
- ▶ Основные средства включают в себя объекты имущества, используемые Группой с целью предоставления товаров или услуг либо для административных целей.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения (продолжение)

##### 3.1. Суждения (продолжение)

###### ***Договоры операционной аренды – Группа в качестве арендодателя***

Группа заключила договоры аренды коммерческой недвижимости, учитываемой в рамках портфеля инвестиционной недвижимости. На основании анализа условий договоров Группа установила, что у нее сохраняются все существенные риски и выгоды, связанные с владением указанным имуществом, и, следовательно, применяет к этим договорам порядок учета, определенный для договоров операционной аренды.

###### ***Признание выручки***

Суждения, сформированные в процессе применения положений учетной политики, связанных с выручкой, представлены в соответствующем разделе Примечания 4 ниже.

##### 3.2. Оценочные значения и допущения

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могли послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже. Допущения и оценочные значения Группы основаны на исходных данных, которыми она располагала на момент подготовки консолидированной финансовой отчетности. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят.

###### ***Оценка чистой стоимости реализации недвижимости, предназначенной для продажи***

Недвижимость, предназначенная для продажи, отражается по наименьшей из двух величин: первоначальной стоимости и чистой стоимости реализации.

Чистая стоимость реализации завершенных объектов недвижимости, предназначенной для продажи, оценивается с учетом рыночных условий и цен, существующих на отчетную дату, и определяется Группой, принимая во внимание соответствующие рекомендации внешних консультантов, а также информацию о последних по времени сделках, заключенных на рыночных условиях.

Чистая стоимость реализации незавершенных объектов недвижимости, предназначенной для продажи, оценивается с учетом рыночных цен реализации аналогичных завершенных объектов недвижимости по состоянию на отчетную дату за вычетом расчетных затрат на завершение строительства, предусмотренных в текущем бюджете и скорректированных на временную стоимость денег, если таковая является существенной.

###### ***Оценка инвестиционной недвижимости***

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определяется штатными оценщиками Компании на основании признанных методик оценки. К ним относятся метод капитализации дохода и метод дисконтированных денежных потоков. В отдельных случаях справедливая стоимость определяется исходя из информации о последних по времени сделках с недвижимостью, имеющей сходные характеристики и местоположение.



## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

#### **3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения (продолжение)**

##### **3.2. Оценочные значения и допущения (продолжение)**

Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости также оцениваются по справедливой стоимости, которая определяется штатными оценщиками Компании, кроме случаев, когда такая стоимость не может быть определена с достаточной степенью достоверности. В исключительных случаях, когда определение справедливой стоимости с достаточной степенью достоверности не представляется возможным, оцениваемые объекты недвижимости отражаются по фактической стоимости. Справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости определяется с использованием метода дисконтированных денежных потоков (далее – «Метод ДДП») или метода остаточной стоимости.

Процесс определения справедливой стоимости предполагает использование оценочных данных, таких как размер денежных потоков, которые будет генерировать объект оценки в будущем (которые определяются с учетом таких факторов, как возможность сдачи в аренду, характеристики арендаторов, ожидаемая доходность объекта, капитальная стоимость приспособлений, принадлежностей, машин и оборудования, экологическая составляющая и общая ремонтпригодность и состояние объекта), а также ставок дисконтирования, применяемых в отношении таких активов. Кроме того, при определении справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости учитываются риски, связанные со строительством и использованием таких объектов (в т.ч. риски, связанные с производством строительных работ и сдачей объектов в аренду). Указанные оценки основаны на конъюнктуре местного рынка по состоянию на отчетную дату.

Наиболее значимые методики и допущения, использованные оценщиками при определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, приведены в Примечаниях 15 и 16.

#### **Налогообложение**

В отношении интерпретации сложного налогового законодательства, изменений в налоговом законодательстве, а также сумм и сроков получения будущего налогооблагаемого дохода существует неопределенность. С учетом значительного разнообразия операций Группы, а также долгосрочного характера и сложности существующих договорных отношений, разница, возникающая между фактическими результатами и принятыми допущениями, или будущие изменения могут повлечь за собой корректировки уже отраженных в отчетности сумм расходов и доходов по налогу на прибыль. Основываясь на обоснованных допущениях, Группа создает резервы под возможные последствия налоговых проверок, проводимых налоговыми органами стран, в которых она осуществляет свою деятельность. Величина подобных резервов зависит от различных факторов, например, от результатов предыдущих налоговых проверок и различных интерпретаций налогового законодательства компанией-налогоплательщиком и соответствующим налоговым органом. Подобные различия в интерпретации могут возникнуть по большому количеству вопросов в зависимости от условий, преобладающих в стране, в которой зарегистрированы компании Группы.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения (продолжение)

##### 3.2. Оценочные значения и допущения (продолжение)

Отложенные налоговые активы признаются по всем неиспользованным налоговым убыткам в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены налоговые убытки. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в консолидированной финансовой отчетности, на основании вероятных сроков получения и величины будущей налогооблагаемой прибыли, а также стратегии налогового планирования, необходимо существенное суждение руководства. Дополнительная информация приводится в Примечании 14.

##### ***Обесценение гудвила и инвестиций в ассоциированные организации и совместные предприятия***

Группа анализирует гудвил на предмет обесценения не реже одного раза в год. Это требует оценки стоимости от использования генерирующих денежные потоки подразделений, на которые относится данный гудвил. В ходе оценки стоимости от использования Группе необходимо оценить будущие денежные потоки, которые ожидается получить от указанного подразделения, выбрав подходящую ставку дисконтирования для расчета текущей стоимости указанных денежных потоков.

Группа определяет необходимость отражения убытка от обесценения инвестиций Группы в ассоциированные организации и совместные предприятия. На каждую отчетную дату Группа определяет наличие объективных признаков обесценения инвестиций в ассоциированные организации и совместные предприятия. Если обесценение имеет место, Группа рассчитывает сумму обесценения как разницу между возмещаемой стоимостью ассоциированной организации и совместного предприятия и его балансовой стоимостью и отражает величину убытка от обесценения в составе доли в прибыли и убытках ассоциированной организации или совместного предприятия в отчете о совокупном доходе.

##### ***Оценка финансовых инструментов по справедливой стоимости***

В случаях, когда справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, признанных в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основе котировок на активных рынках, она определяется с использованием различных методов оценки. В качестве исходных данных для таких оценок по возможности используется информация с наблюдаемых рынков, однако в тех случаях, когда это не представляется практически осуществимым для установления справедливой стоимости требуется определенная доля профессионального суждения. Суждения включают учет таких исходных данных как риск ликвидности, кредитный риск, рыночные цены и волатильность. Изменения в допущениях относительно данных факторов могут оказать влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 4. Основные принципы учетной политики

##### Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций на 31 декабря 2018 г.

Контроль осуществляется в том случае, если Группа подвергается рискам изменения доходов от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение таких доходов, а также возможность влиять на эти доходы через осуществление своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- ▶ наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- ▶ наличие у Группы подверженности риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций, или прав на получение таких доходов;
- ▶ наличие у Группы возможности использовать свои полномочия для влияния на величину доходов.

Как правило, предполагается, что большинство прав голоса обуславливает наличие контроля. Для подтверждения такого допущения и при наличии у Группы менее большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия полномочий в отношении данного объекта инвестиций:

- ▶ соглашение(я) с другими держателями прав голоса в объекте инвестиций;
- ▶ права, предусмотренные другими соглашениями;
- ▶ права голоса и потенциальные права голоса, имеющиеся у Группы.

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трех компонентов контроля.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода относятся на акционеров материнской организации Группы и неконтролирующие доли участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо у неконтролирующих долей участия.

Дочерние организации полностью консолидируются на дату приобретения, которая является датой приобретения Группой контроля над дочерней организацией, и продолжают консолидироваться до момента прекращения такого контроля. Дочерние организации готовят финансовую отчетность за тот же отчетный период, что и материнская компания, с использованием аналогичных принципов учета.

Все внутригрупповые остатки, операции, нереализованная прибыль и убытки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Принципы консолидации (продолжение)

Изменение доли участия в дочерней организации без потери контроля учитывается как операция с собственным капиталом.

Если Группа утрачивает контроль над дочерней организацией, она прекращает признание соответствующих активов (в том числе гудвила), обязательств, неконтролирующих долей участия и прочих компонентов собственного капитала и признает возникшие прибыль или убыток в составе прибыли или убытка. Оставшиеся инвестиции признаются по справедливой стоимости.

Доля участия Группы и процент голосующих акций в основных дочерних организациях на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. представлены следующим образом:

Организация	Место-нахождение	Инвестиционный проект	Доля участия и процент голосующих акций	
			31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
ПАО «Галс-Девелопмент»	Россия	БЦ «SkyLight», ЖК «Нахимовский»	Материнская компания	
ОАО «Бэйджинг-Инвест»	Россия	ЖК «Сады Пекина»	100%	100%
ЗАО «Промресурс»	Россия	БЦ «Даниловский Форт»	100%	100%
ЗАО «Галс-Строй»	Россия	ЖК «Мичуринский»	100%	100%
АО «ИРТ»	Россия	ЖК «Наследие»	100%	100%
АО «Кунцево-Инвест»	Россия	ЖК Достояние, ЖК «Солнце»	100%	100%
Sapidus	Кипр	Холдинговая компания	100%	100%
«Альянс-Буд»	Украина	Киев	–	51%
АО «Лубянка-Девелопмент»	Россия	«ЦДМ на Лубянке»	100%	100%
ООО «Искра-Парк»	Россия	«Искра-парк»	100%	100%
ЗАО «Галс-Технопарк»	Россия	«Театральный дом»	100%	100%
АО «Пансионат Камелия»	Россия	«Камелия»	100%	100%
АО «ЭЗНХ»	Россия	ЖК «Литератор»	100%	100%
АО «Бизнеспарк Новая Рига»	Россия	ЖК «Wine House»	100%	100%
SiTer Invest B.V.	Нидерланды	IQ-квартал	50,5%	50,5%
ОАО «ГОК «Пекин»	Россия	Гостиница «Пекин»	100%	100%

##### Объединение бизнеса

Объединение бизнеса учитывается с использованием метода приобретения. Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения, оцененного по справедливой стоимости на дату приобретения, и неконтролирующей доли участия в приобретаемой компании. Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает неконтролирующую долю участия в приобретаемой компании либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании. Затраты, понесенные в связи с приобретением, списываются на расходы и включаются в состав административных расходов.

Если Группа приобретает бизнес, она соответствующим образом классифицирует приобретенные финансовые активы и принятые обязательства в зависимости от условий договора, экономической ситуации и соответствующих условий на дату приобретения. Сюда относится анализ на предмет необходимости выделения приобретаемой компанией встроенных в основные договоры производных инструментов.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Объединение бизнеса (продолжение)

В случае поэтапного объединения бизнеса ранее принадлежавшая приобретающей стороне доля участия в приобретаемой компании переоценивается по справедливой стоимости на дату приобретения через прибыль или убыток.

Условное возмещение, подлежащее передаче приобретателем, признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Условное возмещение, классифицированное как собственный капитал, не переоценивается, а его последующее погашение учитывается в составе капитала. Условное возмещение, классифицируемое в качестве актива или обязательства, которое является финансовым инструментом и попадает в сферу применения МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*», оценивается по справедливой стоимости, а изменения справедливой стоимости признаются в отчете о прибыли или убытке в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Прочее условное возмещение, которое не попадает в сферу применения МСФО (IFRS) 9, оценивается по справедливой стоимости на каждую отчетную дату, а изменения справедливой стоимости признаются в составе прибыли или убытка.

##### Гудвил

Гудвил первоначально оценивается по стоимости, определяемой как превышение суммы переданного возмещения, признанной неконтролирующей доли участия и справедливой стоимости ранее приобретенной доли на дату покупки над справедливой стоимостью чистых идентифицируемых активов и обязательств приобретаемой компании.

Если справедливая стоимость приобретенных чистых активов превышает сумму переданного возмещения, Группа повторно анализирует правильность определения всех приобретенных активов и всех принятых обязательств, а также процедуры, использованные при оценке сумм, которые должны быть признаны на дату приобретения. Если после повторного анализа переданное возмещение вновь оказывается меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной компании, разница признается непосредственно в составе прибыли и убытков. Впоследствии гудвил не амортизируется, а тестируется на предмет обесценения ежегодно по состоянию на 31 декабря.

После первоначального признания гудвил отражается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Для целей тестирования на предмет обесценения гудвил, приобретенный в результате объединения бизнеса, с даты приобретения распределяется на каждое подразделение Группы, генерирующее денежные потоки, которые, как ожидается, получают выгоды от объединения, независимо от факта отнесения прочих активов и обязательств приобретенной компании к указанным подразделениям. Подразделениями Группы, генерирующими денежные потоки, являются ее инвестиционные проекты.

Если гудвил относится на единицу, генерирующую денежные средства, и часть этой единицы выбывает, гудвил, относящийся к выбывающей деятельности, включается в балансовую стоимость этой деятельности при определении прибыли или убытка от ее выбытия. В этих обстоятельствах выбывший гудвил оценивается на основе соотношения стоимости выбывшей деятельности и стоимости оставшейся части единицы, генерирующей денежные средства.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### **Доли участия в совместных предприятиях**

Группа имеет договорные отношения с другими сторонами о создании совместных предприятий в форме совместного контроля над другими компаниями.

Группа отражает свою долю участия в активах и обязательствах такой компании с использованием метода долевого участия. Согласно этому методу, долевое участие в совместном предприятии учитывается по себестоимости плюс изменения в доле Группы в чистых активах совместного предприятия после приобретения, за вычетом распределенной прибыли. В отчете о совокупном доходе Группы отражается доля Группы в результатах деятельности совместного предприятия после вычета налогов.

##### **Инвестиции в ассоциированные организации**

Учет инвестиций Группы в ассоциированные организации осуществляется по методу долевого участия. Ассоциированные организации – это организации, на которые Группа оказывает существенное влияние.

В соответствии с методом долевого участия инвестиции в ассоциированные организации отражаются в отчете о финансовом положении по стоимости приобретения плюс изменения доли Группы в чистых активах ассоциированной организации, произошедшие после приобретения. Гудвил, связанный с ассоциированной организацией, включается в балансовую стоимость инвестиций, не амортизируется и не тестируется отдельно на предмет обесценения.

Доля Группы в результатах операционной деятельности ассоциированных организаций отражается в отчете о совокупном доходе. В случае изменений, отраженных непосредственно в составе капитала ассоциированной организации, Группа отражает принадлежащую ей долю в данных изменениях и раскрывает соответствующую информацию в отчете об изменениях капитала (если применимо). Нереализованные прибыли и убытки по операциям между Группой и ассоциированной организацией исключаются в части, соответствующей доле Группы в ассоциированной организации.

Доля прибыли или убытка ассоциированной организации отражается в отчете о совокупном доходе. Эта прибыль относится на акционеров ассоциированной организации и, таким образом, представляет собой прибыль или убыток после налогообложения и выделения неконтролирующих долей участия в дочерних компаниях ассоциированных организаций.

Финансовая отчетность ассоциированных организаций подготавливается за тот же отчетный период, что и отчетность Группы. В случае необходимости в учетную политику вносятся корректировки для приведения ее в соответствие с учетной политикой Группы.

После применения метода долевого участия Группа определяет необходимость отражения дополнительного убытка от обесценения инвестиций Группы в ассоциированные организации.

В случае потери существенного влияния над ассоциированной организацией Группа оценивает и признает оставшиеся инвестиции по их справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью ассоциированной организации на момент потери существенного влияния и справедливой стоимостью оставшихся инвестиций и поступлениями от выбытия признается в составе прибыли или убытков.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### **Сделки под общим контролем**

Сделки с компаниями под общим контролем оцениваются по фактическому вознаграждению, указанному в соглашении, относящемуся к каждой отдельной операции, в случае если МСФО не требуют оценки сделки по справедливой стоимости.

##### **Классификация активов и обязательств**

Группа определила, что обычный операционный цикл по отдельным проектам составляет от 3 до 13 лет в зависимости от сложности проектов и типов строящихся объектов недвижимости. Активы и обязательства, относящиеся к сегменту недвижимости, предназначенной для продажи, классифицируются как оборотные и краткосрочные, соответственно, в случае если они будут реализованы, либо погашены в рамках обычных операционных циклов, определенных в отношении отдельных проектов.

Обычный операционный цикл Группы для прочих сегментов остается равным двенадцати месяцам. Активы и обязательства относятся к оборотным/краткосрочным, если их реализация или урегулирование ожидается в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства относятся к внеоборотным/долгосрочным.

##### **Пересчет иностранных валют**

Консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях, которые являются функциональной валютой и валютой представления отчетности Компании и всех ее дочерних организаций. Операции в иностранных валютах первоначально отражаются в функциональной валюте по курсу, действующему на дату операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в функциональную валюту по курсу на отчетную дату. Все разницы отражаются в составе прибыли или убытков.

Неденежные статьи, оцениваемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату операции. Неденежные статьи, оцениваемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

##### **Затраты по займам**

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением или строительством актива (включая инвестиционную недвижимость и недвижимость, предназначенную для продажи), требующего продолжительного периода времени для его подготовки к предполагаемому использованию или к продаже, капитализируются в составе первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные Группой в связи с заемными средствами.

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### **Затраты по займам (продолжение)**

Проценты, капитализированные по займам, полученным на общие цели, рассчитываются на основе ставки капитализации. В тех случаях, когда займы относятся к конкретным девелоперским проектам, капитализируется общая сумма процентов по данным займам за вычетом всех инвестиционных доходов, возникших в результате временного инвестирования заемных средств. Проценты капитализируются с начала строительных работ до момента их практического завершения. Капитализация затрат на финансирование приостанавливается в случае продолжительных перерывов в осуществлении работ. Проценты также включаются в стоимость объекта недвижимости, приобретенного для целей реконструкции, но исключительно при условии проведения работ по подготовке актива к реконструкции.

##### **Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность**

Группа классифицирует внеоборотные активы и группы выбытия как предназначенные для продажи, если их балансовая стоимость подлежит возмещению, в основном, посредством их продажи или распределения, а не в результате продолжающегося использования. Такие внеоборотные активы и группы выбытия, классифицированные как предназначенные для продажи, оцениваются по наименьшему из двух значений – балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Критерий классификации объекта в качестве предназначенного для продажи считается соблюденным лишь в том случае, если вероятность продажи высока, а актив или группа выбытия могут быть незамедлительно проданы в своем текущем состоянии. Действия, необходимые для осуществления продажи, должны указывать на малую вероятность значительных изменений в связи с продажей, а также отмены продажи. Руководство должно иметь твердое намерение совершить продажу в течение одного года с даты классификации.

Активы и обязательства, классифицированные в качестве предназначенных для продажи, представляются отдельно в качестве оборотных/краткосрочных статей в отчете о финансовом положении.

##### **Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционная недвижимость включает завершенные строительством объекты недвижимости, а также объекты в стадии строительства и реконструкции, удерживаемые с целью получения арендных платежей или доходов от прироста их стоимости или и того, и другого. К инвестиционной недвижимости относятся также земельные участки, целевое использование которых еще не определено.

Инвестиционная недвижимость изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. К затратам по сделке относятся налоги на передачу недвижимости, стоимость юридических услуг, а также первоначальные комиссионные расходы по договору аренды, связанные с доведением объекта недвижимости до состояния, пригодного к эксплуатации. Балансовая стоимость также включает в себя затраты, связанные с заменой части имеющегося объекта инвестиционной недвижимости на момент их понесения, если они отвечают критериям признания.



#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Инвестиционная недвижимость (продолжение)

После первоначального признания инвестиционная недвижимость отражается по справедливой стоимости. Доходы и расходы, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в состав прибылей и убытков за тот год, в котором они возникли. Чтобы избежать «двойного счета», для целей данной консолидированной финансовой отчетности расчетная справедливая стоимость:

- ▶ увеличивается на балансовую стоимость обязательств перед главным арендатором или собственником, отраженных в отчете о финансовом положении в составе обязательств по финансовой аренде;
- ▶ увеличивается или уменьшается на справедливую стоимость деривативов, встроенных в договоры аренды.

Признание инвестиционной недвижимости прекращается при ее выбытии, либо в случае если она выведена из эксплуатации и от ее выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Любые доходы или расходы, связанные с выводом из эксплуатации или выбытием инвестиционной недвижимости, отражаются в составе прибылей и убытков в том году, в котором инвестиционная недвижимость была выведена из эксплуатации или выбыла.

Доходы и расходы от выбытия инвестиционной недвижимости определяются как разница между чистым поступлением от выбытия актива и его балансовой стоимостью на дату выбытия.

Переводы в состав инвестиционной недвижимости осуществляются только тогда, когда имеет место изменение характера ее использования, например, окончание ее использования владельцем или начало операционной аренды. Переводы из состава инвестиционной недвижимости осуществляются только тогда, когда имеет место изменение характера ее использования, например, начало ее использования владельцем или начало реконструкции с целью последующей продажи.

##### Основные средства

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и/или накопленных убытков от обесценения (при наличии). Такая стоимость включает в себя затраты, связанные с заменой части основных средств, и затраты по займам на финансирование долгосрочных строительных проектов, если они отвечают критериям признания. В случаях, когда требуется периодическая замена существенной части основных средств, Группа признает такую часть основных средств в качестве отдельных активов с конкретными сроками полезного использования и соответствующим износом. Аналогично, затраты на проведение крупномасштабных инспекций отражаются в составе балансовой стоимости основных средств, если они отвечают критериям признания. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание отражаются в составе прибылей и убытков по мере понесения.

Амортизация основных средств рассчитывается линейным методом в течение расчетных сроков полезного использования актива:

- ▶ здания 30 лет;
- ▶ оборудование от 3 до 5 лет.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Основные средства (продолжение)

Объект основных средств и любая его первоначально признанная существенная часть снимаются с учета по выбытию или когда ожидается, что дальнейшее использование или выбытие в будущем не принесут экономических выгод. Доходы или расходы, возникающие в результате списания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в состав прибылей и убытков за тот отчетный год, в котором актив был списан.

Остаточная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются в конце каждого финансового года и соответствующим образом корректируются по мере необходимости.

##### Нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретенные отдельно, первоначально оцениваются по фактической стоимости. Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (при наличии). Самостоятельно созданные нематериальные активы (за исключением капитализируемых затрат на разработку), не капитализируются, а расходы относятся на прибыль или убыток в том году, в котором они были понесены.

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются линейным методом в течение срока полезного использования и анализируются на предмет обесценения в случае наличия признаков возможного обесценения нематериального актива. Периоды и методы амортизации нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого отчетного года. Изменение предполагаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, включенных в актив, отражается в финансовой отчетности как изменение периода или метода амортизации, в зависимости от ситуации, и учитывается как изменение оценочных значений. Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в отчете о совокупном доходе в той категории расходов, которая соответствует функции нематериального актива.

Доходы или расходы, возникающие в связи со снятием с учета нематериального актива, определяются как разница между чистой выручкой от выбытия и балансовой стоимостью актива и отражаются в составе прибылей и убытков в момент списания указанного актива.

##### Права на строительство

Расходы, связанные с приобретением необходимых для начала застройки прав на строительство, признаются в составе нематериальных активов, если проекты являются технически и экономически обоснованными, а Группа располагает достаточными ресурсами для реализации таких проектов.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Нематериальные активы (продолжение)

Капитализированные права на строительство, отраженные при первоначальном приобретении в составе нематериальных активов, оцениваются по стоимости приобретения за вычетом накопленных убытков от обесценения до момента начала строительных работ. В момент начала строительства комплекса объектов недвижимости (в том числе отдельных корпусов) стоимость права на строительство амортизируется пропорционально полезной площади корпуса (объекта недвижимости) в общей полезной площади комплекса (объекта недвижимости). Амортизация включается в состав незавершенного строительства, включенного в состав недвижимости, предназначенной для продажи, или в незавершенные объекты инвестиционной недвижимости.

##### Финансовые активы

Финансовые активы Группы включают денежные средства и денежные эквиваленты, дебиторскую задолженность по основной деятельности и прочую дебиторскую задолженность, займы выданные, а также долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Классификация финансовых инструментов при первоначальном признании зависит от договорных условий и бизнес-модели, используемой для управления инструментами. Финансовые инструменты первоначально оцениваются по справедливой стоимости, включая затраты по сделке, кроме случаев, когда финансовые активы и финансовые обязательства оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ССПУ).

Начиная с 1 января 2018 г. Группа классифицирует все свои финансовые активы на основании бизнес-модели, используемой для управления активами, и договорных условий активов как оцениваемые по:

- ▶ амортизированной стоимости;
- ▶ справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ССПСД);
- ▶ ССПУ.

Группа классифицирует и оценивает производные инструменты и инструменты, предназначенные для торговли, по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ССПУ).

До 1 января 2018 г. Группа классифицировала финансовые активы по следующим категориям: займы и дебиторская задолженность (оценивались по амортизированной стоимости), активы, оцениваемые по ССПУ, имеющиеся в наличии для продажи или удерживаемые до погашения активы (оценивались по амортизированной стоимости).

##### Оценка бизнес-модели

Группа определяет бизнес-модель на уровне, который лучше всего отражает, каким образом осуществляется управление объединенными в группы финансовыми активами для достижения определенной цели бизнеса.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Финансовые активы (продолжение)

Бизнес-модель Группы оценивается не на уровне отдельных инструментов, а на более высоком уровне агрегирования портфелей и основана на наблюдаемых факторах, таких как:

- ▶ каким образом оценивается результативность бизнес-модели и доходность финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели, и каким образом эта информация сообщается ключевому управленческому персоналу организации;
- ▶ риски, которые влияют на результативность бизнес-модели (и на доходность финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели) и, в частности, способ управления данными рисками;
- ▶ каким образом вознаграждаются менеджеры, управляющие бизнесом (например, основано ли вознаграждение на справедливой стоимости управляемых активов или на полученных денежных потоках, предусмотренных договором);
- ▶ ожидаемая частота, объем и сроки продаж также являются важными аспектами при оценке бизнес-модели Группы.

Оценка бизнес-модели основана на сценариях, возникновение которых обоснованно ожидается, без учета т.н. «наихудшего» или «стрессового» сценариев. Если денежные потоки после первоначального признания реализованы способом, отличным от ожиданий Группы, Группа не изменяет классификацию оставшихся финансовых активов, удерживаемых в рамках данной бизнес-модели, но в дальнейшем принимает такую информацию во внимание при оценке недавно созданных или недавно приобретенных финансовых активов.

##### ***Тест «исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга» (тест SPPI)***

В рамках второго этапа процесса классификации Группа оценивает договорные условия финансового актива, чтобы определить, являются ли предусмотренные договором денежные потоки по активу исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга (т.н. тест SPPI).

Для целей данного теста «основная сумма долга» представляет собой справедливую стоимость финансового актива при первоначальном признании, и она может изменяться на протяжении срока действия данного финансового актива (например, если имеют место выплаты в счет погашения основной суммы долга или амортизация премии/дисконта).

Наиболее значительными элементами процентов в рамках кредитного договора обычно являются возмещение за временную стоимость денег и возмещение за кредитный риск. Для проведения теста SPPI Группа применяет суждение и анализирует уместные факторы, например, в какой валюте выражен финансовый актив, и период, на который установлена процентная ставка.

В то же время договорные условия, которые оказывают более чем пренебрежимо малое влияние на подверженность рискам или волатильность предусмотренных договором денежных потоков, не связанных с базовым кредитным соглашением, не обуславливают возникновения предусмотренных договором денежных потоков, которые являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга. В таких случаях финансовый актив Группа оценивает по ССПУ.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Финансовые активы (продолжение)

##### **Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность**

До 1 января 2018 г. дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность отражались по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Прибыли и убытки по таким активам отражались в составе прибыли или убытка при прекращении признания или обесценении таких активов, а также в процессе амортизации.

##### **Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи**

До 1 января 2018 г. финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляли собой долевыми инвестициями, которые не были классифицированы как предназначенные для торговли и не были обозначены как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. После первоначального отражения в учете финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, оценивались по справедливой стоимости, при этом прибыли или убытки отражались в прочем совокупном доходе до прекращения признания или обесценения инвестиции. В этом случае накопленные прибыль или убыток, ранее отраженные в прочем совокупном доходе, реклассифицировались в консолидированный отчет о совокупном доходе. Однако проценты, рассчитываемые по методу эффективной процентной ставки, отражались в составе прибыли или убытка.

##### **Реклассификация финансовых активов**

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».

##### **Финансовые обязательства**

Финансовые обязательства Группы включают кредиторскую задолженность по основной деятельности и прочую кредиторскую задолженность, гарантийные депозиты от арендаторов, кредиты и займы, а также производные финансовые инструменты.

Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом (в случае кредитов, займов и кредиторской задолженности) непосредственно относящихся к ним затрат по сделке.

##### **Кредиты и займы**

После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Прибыли и убытки по таким финансовым обязательствам признаются в составе прибыли или убытка при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### **Финансовые обязательства (продолжение)**

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в отчете о совокупном доходе.

##### **Производные финансовые инструменты**

Производные финансовые инструменты первоначально признаются по справедливой стоимости на дату заключения договора по производному инструменту и впоследствии переоцениваются по справедливой стоимости. Производные инструменты учитываются как финансовые активы, если их справедливая стоимость положительна, и как финансовые обязательства, если их справедливая стоимость отрицательна.

Прибыли или убытки, возникающие в результате изменений справедливой стоимости производных инструментов, признаются непосредственно в составе прибыли или убытка.

Встроенные производные финансовые инструменты выделяются и учитываются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Снятие с учета финансового обязательства происходит в случае исполнения, отмены или истечения срока действия соответствующего обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличных условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства первоначальное обязательство снимается с учета, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в балансовой стоимости обязательств в составе прибыли или убытка.

Финансовые активы и финансовые обязательства подлежат взаимозачету, а нетто-сумма – представлению в консолидированном отчете о финансовом положении тогда и только тогда, когда имеется осуществимое в настоящий момент юридическое право на взаимозачет признанных сумм, а также намерение произвести расчет на нетто-основе, либо реализовать активы и одновременно с этим погасить обязательства.

##### **Налог на добавленную стоимость**

В соответствии с российским налоговым законодательством налог на добавленную стоимость (НДС) по приобретенным товарам и услугам подлежит возмещению путем зачета против суммы задолженности по НДС, начисляемого на реализуемую продукцию и услуги Группы. НДС к возмещению возникает, когда сумма НДС по приобретенным товарам и услугам превышает НДС, относящийся к реализации продукции и услуг. Долгосрочный НДС к возмещению отражается по справедливой стоимости на дату возникновения, а на последующие отчетные даты учитывается по амортизированной стоимости.

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Недвижимость, предназначенная для продажи

Недвижимость, приобретаемая или сооружаемая для продажи в ходе обычной деятельности, а не для получения арендного дохода или дохода от прироста стоимости капитала, учитывается в качестве запасов и оценивается по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой стоимости реализации.

Себестоимость включает:

- ▶ права земельной собственности и права аренды;
- ▶ суммы, уплаченные подрядчикам за строительство;
- ▶ затраты по кредитам и займам, затраты на планирование и проектирование, затраты на подготовку строительной площадки, стоимость юридических услуг, налоги на передачу недвижимости, накладные расходы, связанные со строительством и прочие соответствующие расходы.

Невозмещаемые суммы комиссионного вознаграждения, уплаченного агентам по продаже и маркетингу в связи с реализацией объектов недвижимости, относятся на расходы по мере их осуществления.

Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи, признанная в составе прибыли или убытка при выбытии, определяется на основе прямых затрат по строительству отдельного объекта и доли накладных расходов, связанных со строительством, распределенных пропорционально размеру реализованного объекта недвижимости.

Выручка от реализации объектов жилой недвижимости отражается в соответствии с принципами признания выручки, описанными далее в соответствующем разделе.

##### Операции по обмену

Группа заключает с местными органами власти договоры об инвестировании или совместном инвестировании в строительство объектов жилой недвижимости. По условиям инвестиционных договоров Группа берет на себя обязательства по строительству зданий, некоторое количество квартир и нежилых площадей которых затем безвозмездно передается местным органам власти. Обязательство Группы передать местным органам власти ряд объектов является неотъемлемой частью инвестиционного договора, предоставляющего Группе право осуществлять застройку. Таким образом, Группа обменивает объекты недвижимости на права на строительство.

Обмениваемые товары различаются по характеру, следовательно, данные сделки являются сделками по существу и обмен рассматривается в качестве операции, генерирующей выручку. Размер выручки оценивается по справедливой стоимости полученного права на строительство, скорректированного на сумму переданных денежных средств или их эквивалентов. Если справедливая стоимость полученных товаров или услуг не может быть определена с достаточной степенью точности, выручка отражается по справедливой стоимости переданных товаров или услуг, скорректированной на сумму перечисленных денежных средств или их эквивалентов.

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Операции по обмену (продолжение)

Так как Группа получает права на строительство до фактической передачи объектов недвижимости местным органам власти, в учете отражается нефинансовое обязательство по будущей поставке объектов. На дату обмена, которой обычно является дата подписания инвестиционного договора, Группа признает права на строительство в качестве нематериального актива (с последующим включением в общие затраты на сооружение таких зданий), а обязательство по строительству объекта недвижимости – в качестве нефинансового обязательства (что по характеру является авансовым платежом, полученным от органов власти). Группа признает выручку на дату подписания акта приемки. Стоимость строительства квартир и сооружений, передаваемых органам власти, учитывается до завершения строительства как незавершенное производство, а после фактической продажи органам власти отражается как себестоимость реализации.

##### Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. Если такие признаки имеют место или если требуется проведение ежегодной проверки актива на обесценение, Группа производит оценку возмещаемой стоимости актива. Возмещаемая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки (ПГДП) – это наибольшая из следующих величин: справедливая стоимость актива (ПГДП), за вычетом затрат на продажу, и стоимость от использования актива (ПГДП). Возмещаемая стоимость определяется для каждого актива в отдельности, за исключением случаев, когда актив не генерирует притоки денежных средств, которые в основном независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. Если балансовая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки, превышает его возмещаемую стоимость, актив считается обесцененным и списывается до возмещаемой стоимости. При оценке стоимости от использования актива ожидаемые будущие денежные потоки дисконтируются по ставке дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, присущие данному активу. При определении справедливой стоимости актива за вычетом затрат на продажу учитываются данные по последним рыночным сделкам (при наличии). При отсутствии таких сделок используется соответствующая модель оценки. Эти расчеты подтверждаются оценочными коэффициентами или прочими доступными показателями справедливой стоимости.

При расчете обесценения нефинансовых активов Группа руководствуется данными детализированных бюджетов и прогнозов, составляемых отдельно для каждого из подразделений Группы, генерирующих денежные потоки, к которым относятся конкретные активы. Такие бюджеты и прогнозы обычно охватывают пятилетний период. Для более длительных сроков рассчитываются долгосрочные темпы роста, которые затем применяются для прогнозирования будущих денежных потоков по истечении пяти лет.

Убытки от обесценения, связанные с текущей деятельностью, признаются в прибылях и убытках в составе тех категорий расходов, которые соответствуют функции обесцененного актива.



#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Обесценение нефинансовых активов (продолжение)

На каждую отчетную дату Группа определяет в отношении активов, за исключением гудвила, имеются ли признаки того, что ранее признанные убытки от обесценения больше не существуют или сократились. При наличии таких признаков Группа рассчитывает возмещаемую стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются только в том случае, если имело место изменение в допущениях, которые использовались для определения возмещаемой суммы актива, со времени последнего признания убытка от обесценения. При этом после восстановления убытка от обесценения балансовая стоимость актива не должна превышать его возмещаемой стоимости, а также балансовой стоимости, за вычетом амортизации, по которой данный актив признавался бы в случае, если в предыдущие годы не был бы признан убыток от обесценения. Такое восстановление признается в составе прибыли или убытка.

##### Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты, отраженные в отчете о финансовом положении, включают в себя денежные средства в банках и краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев.

##### Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтролирующих долей участия в обществах с ограниченной ответственностью

Неконтролирующие доли участия в дочерних организациях Группы, учрежденных в форме обществ с ограниченной ответственностью («ООО»), не соответствуют условиям долевых инструментов, так как в соответствии с российским законодательством и уставом дочерних организаций участники таких предприятий имеют право требовать выкупа своей доли участия в обмен на денежное вознаграждение. Исходя из положений законодательства, регулирующего срок выхода из состава участников, чистые активы, приходящиеся на держателей неконтролирующих долей участия в ООО, были отражены в составе краткосрочных обязательств. Доля в прибылях и убытках указанных дочерних организаций, приходящаяся на держателей неконтролирующих долей участия, представляется в отчете о совокупном доходе в составе финансовых доходов или расходов. При отрицательных чистых активах дочерних организаций Группы, имеющих организационно-правовую форму ООО, неконтролирующие доли участников отражаются в составе капитала.

##### Депозиты, внесенные по договорам операционной аренды – Группа в качестве арендодателя

Депозиты, внесенные арендаторами на начало действия договора операционной аренды, по которым не начисляются проценты, или проценты по которым начисляются по ставке ниже рыночной, первоначально учитываются по справедливой стоимости в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты». Превышение основной суммы депозита над его справедливой стоимостью учитывается в соответствии с МСФО (IAS) 17 «Аренда» (МСФО (IAS) 17). Справедливая стоимость депозитов определяется с использованием преобладающей рыночной процентной ставки по аналогичным займам с учетом кредитоспособности Группы, а также в зависимости от фактов и обстоятельств и дополнительного обеспечения, имеющегося в распоряжении арендатора. Превышение основной суммы депозита над его справедливой стоимостью учитывается в качестве отложенного арендного дохода и амортизируется линейным методом в течение срока аренды. Тем временем процент по депозиту учитывается с использованием метода эффективной процентной ставки.

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Признание выручки

##### **Выручка от продажи гостиничных номеров и прочих услуг**

Выручка от продажи гостиничных номеров признается в период их заселения по мере фактической реализации услуг гостиницы, а выручка от прочих услуг – в момент их оказания.

##### **Арендный доход**

Арендный доход по договорам операционной аренды, за вычетом непосредственных затрат Группы по заключение таких договоров, отражается равномерно в течение срока аренды, за исключением условного арендного дохода, отражаемого по мере возникновения.

Расходы, связанные с мерами стимулирующего характера, направленными на привлечение арендаторов, распределяются равномерно в течение срока аренды, даже если платежи осуществляются по иному принципу. Срок аренды – это не подлежащий отмене период аренды, а также любые дополнительные периоды, на которые арендатор вправе продлить аренду, если на дату принятия аренды имеется обоснованная уверенность в том, что арендатор намеревается воспользоваться этим правом.

Суммы, полученные от арендаторов в связи с прекращением действия договора аренды или в качестве компенсации за причиненный арендованному имуществу ущерб, признаются в составе прибыли и убытков по мере получения.

##### **Процентный доход**

Процентный доход отражается по мере начисления с использованием метода эффективной ставки процента.

##### **Плата за обслуживание и возмещаемые арендаторами расходы**

Доход от перевыставления расходов арендаторам отражается в том периоде, когда расход может быть возмещен по условиям договора аренды. Плата за обслуживание и прочие подобные поступления включаются в полный объем в состав выручки, так как, по мнению руководства, Группа в данном случае выступает в роли принципала.

##### **Реализация объектов недвижимости**

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю. В момент заключения договора с покупателем Группа определяет обязанность к исполнению по каждому договору.

Группа признает выручку по мере выполнения обязанностей к исполнению. При определении момента выполнения обязанностей к исполнению Группа принимает во внимание индикаторы передачи контроля над активом. Под контролем понимается способность определять способ использования актива, а также получение выгод от его использования. Контроль также предполагает, что никакая другая сторона не может определять способ использования актива и получать выгоды от его дальнейшего использования.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Признание выручки (продолжение)

Если Группа передает контроль над активом в течение периода и, следовательно, выполняет обязанность к исполнению в течение периода, то выручка от реализации также признается в течение периода.

Группа считает, что по договорам с покупателями, связанным с реализацией объектов недвижимости, обязанность к исполнению выполняется в момент подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости за исключением договоров долевого участия, заключенных после 1 января 2017 г., когда вступила в силу новая редакция Федерального закона № 214-ФЗ. Основное изменение законодательства привело к тому, что договоры долевого участия стали нерасторжимыми. По таким договорам выручка признается в течение времени на основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Группа считает, что данный метод наиболее объективным образом отражает прогресс строительства каждого объекта недвижимости, который тесно связан передачей покупателям каждого объекта недвижимости по договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2017 г.

Сумма вознаграждения по договорам с покупателями фиксированная. 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. Такая ситуация возможна, когда договор с покупателем заключается на стадии строительства объекта недвижимости.

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.

##### **Неденежное возмещение**

Неденежное возмещение, полученное от покупателей, оценивается по справедливой стоимости. Справедливая стоимость неденежного возмещения, полученного от покупателей, оценивается на дату заключения договора.

Для оценки справедливой стоимости неденежного возмещения Группа применяет требования МСФО (IFRS) 13 «*Оценка справедливой стоимости*». Если справедливая стоимость неденежного возмещения не может быть надежно оценена, оно оценивается косвенно на основе цены обособленной продажи.

##### **Затраты на заключение договора**

МСФО (IFRS) 15 требует, чтобы дополнительные затраты на заключение договора признавались в качестве актива в случае соблюдения определенных критериев. Активы, признанные в отношении капитализированных затрат по договору, должны амортизироваться на систематической основе, соответствующей передаче покупателю товаров или услуг, к которым относится актив.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Признание выручки (продолжение)

Группа выплачивает специализированным организациям вознаграждение за услуги по поиску и привлечению клиентов за заключаемые с их помощью договоры купли-продажи объектов недвижимости.

Группа решила использовать необязательное упрощение практического характера, позволяющее признавать дополнительные затраты на заключение договора в качестве расходов по мере возникновения, поскольку срок амортизации актива, который был бы признан в результате капитализации таких затрат, составляет не более одного года. У Группы отсутствуют какие-либо затраты на заключение договора, которые отвечают критериям для капитализации.

##### Налоги

###### *Текущий налог на прибыль*

Текущие налоговые активы и обязательства оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Для расчета данной суммы использовались налоговые ставки и законодательство, вступившие или фактически вступившие в силу на отчетную дату. Текущий налог на прибыль, относящийся к статьям, отражаемым непосредственно в составе прочего совокупного дохода или капитала, отражается в составе прочего совокупного дохода или капитала, соответственно, а не в составе прибылей и убытков. Руководство периодически оценивает налоговые позиции, принятые в налоговых декларациях, в отношении ситуаций, в которых действующее налоговое законодательство может толковаться по-разному, и по мере необходимости формирует резервы.

###### *Отложенный налог на прибыль*

Отложенные налоги на прибыль рассчитываются на основе балансового метода в отношении всех временных разниц, существующих на отчетную дату, между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности, за исключением следующих случаев:

- ▶ когда временная разница возникает в результате первоначального признания гудвила, актива или обязательства в ходе сделки, не являющейся объединением бизнеса, и на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- ▶ по налогооблагаемым временным разницам, связанным с инвестициями в дочерние и совместные предприятия, когда время восстановления временных разниц поддается контролю со стороны материнской компании, участника совместного предприятия или инвестора и существует вероятность того, что временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Налоги (продолжение)

Отложенные налоговые активы признаются только в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены эти уменьшающие налоговую базу временные разницы, перенесенные на будущие периоды налоговые вычеты и налоговые убытки. В соответствии со статьей 283 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщик вправе зачесть налоговые убытки против полученной прибыли в течение налоговых периодов, следующих за налоговым периодом, в котором возникли эти убытки. В этой связи уверенность Группы в возможности использовать отложенный налоговый актив, связанный с налоговыми убытками, ассоциируется со следующими предположениями:

- ▶ в течение указанного периода ожидается завершение инвестиционных проектов, в результате чего Группа получит доход от аренды или продажи активов;
- ▶ компании Группы являются держателями акций и могут получать прибыль от их продажи.

Отложенные активы и обязательства по налогу на прибыль оцениваются по ставкам налогообложения, которые будут применяться в течение периода реализации актива или урегулирования обязательства исходя из налоговых ставок (и законодательства), вступивших или фактически вступивших в силу на отчетную дату.

Отложенный налог на прибыль, относящийся к статьям, отражаемым непосредственно в составе прочего совокупного дохода или капитала, отражается в составе прочего совокупного дохода или капитала, соответственно, а не в составе прибылей и убытков.

##### Резервы

Резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности. В тех случаях, когда Группа ожидает возмещения всех или части резервов, например, по договору страхования, сумма возмещения отражается как отдельный актив, но только при условии, что получение такого возмещения практически не вызывает сомнений. Расходы, связанные со всеми резервами, представлены в отчете о совокупном доходе за вычетом всех возмещений. Резервы по гарантийным обязательствам признаются на момент продажи товара или оказания услуги. Первоначальное признание основано на опыте прошлых лет. Первоначальная оценка размера расходов по гарантийным обязательствам пересматривается ежегодно.

##### Информация по сегментам

Хозяйственная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации и стран СНГ и относится преимущественно к девелопменту объектов недвижимости. Операционные сегменты представлены на основе различных классов недвижимости. Руководство осуществляет контроль результатов операционной деятельности бизнес-подразделений на основе их принадлежности к различным классам недвижимости для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки результатов деятельности.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Информация по сегментам (продолжение)

Группа выделяет пять операционных сегментов в соответствии с МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты» (МСФО (IFRS) 8):

- ▶ недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем;
- ▶ недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства;
- ▶ инвестиционная недвижимость в стадии строительства;
- ▶ инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду;
- ▶ гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду.

Эффективность деятельности сегментов оценивается по результатам показателей денежных потоков, отражающих движение денежных средств за отчетный период. Указанный показатель эффективности рассчитывается на основе данных управленческой отчетности, отличающихся от данных, представленных в консолидированной финансовой отчетности по МСФО в связи с тем, что консолидированная финансовая отчетность по МСФО составляется по принципу начисления, а управленческая отчетность – по кассовому методу. Большая часть внеоборотных активов Группы находится на территории Российской Федерации, и, соответственно, большая часть ее выручки также генерируется в Российской Федерации.

##### Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает такие финансовые инструменты, как производные инструменты и долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток, и такие нефинансовые активы, как инвестиционная недвижимость, по справедливой стоимости на каждую отчетную дату. Кроме того, информация о справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, раскрывается в Примечании 32.

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- ▶ либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- ▶ либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с применением допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

- ▶ Уровень 1 – рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- ▶ Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- ▶ Уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в консолидированной финансовой отчетности на периодической основе, Группа определяет необходимость их перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

Для целей раскрытия информации о справедливой стоимости Группа классифицировала активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

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

Принципы учета, принятые при составлении 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 и разъяснений, вступивших в силу на 1 января 2018 г. Группа не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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. Информация о характере и влиянии применения данных стандартов раскрыта ниже.

В 2018 году Группа также впервые применила некоторые другие поправки к стандартам и разъяснения, которые не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность. Группа не применяла досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

##### *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.

С 1 января 2017 г. 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 г., 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.



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

	<u>Корректировки</u>	
<b>Активы</b>		
Отложенные налоговые активы	(а), (в), (г)	28
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<u>28</u>
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	(б), (г)	(1 257)
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	(б), (г)	1 149
НДС к возмещению	(д)	(1 211)
Активы по договорам с покупателями	(а)	53
<b>Итого оборотные активы</b>		<u>(1 266)</u>
<b>Итого активы</b>		<u><u>(1 238)</u></u>
<b>Собственный капитал</b>		
Накопленные убытки	(а), (в), (г)	(89)
<b>Итого собственный капитал</b>		<u>(89)</u>
<b>Обязательства</b>		
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Прочие нефинансовые обязательства		(1 400)
Обязательства по договорам с покупателями		1 400
Отложенные налоговые обязательства	(а), (в), (г)	6
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<u>6</u>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Прочие нефинансовые обязательства		(21 054)
Обязательства по договорам с покупателями	(а), (б), (в), (д)	19 899
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<u>(1 155)</u>
<b>Итого обязательства</b>		<u>(1 149)</u>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<u><u>(1 238)</u></u>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Отчет о совокупном доходе за 2018 год:

	Корректи- ровка	Представ- лено в отчетности	До пересчета	Эффект от пересчета
Арендный доход		4 017	4 017	–
Расходы по эксплуатации объектов недвижимости		(977)	(977)	–
<b>Чистый арендный доход</b>		<b>3 040</b>	<b>3 040</b>	–
Прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости		1 394	1 394	–
Прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости		1 278	1 278	–
Прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости, классифицированных как предназначенные для продажи		–	–	–
<b>Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости</b>		<b>2 672</b>	<b>2 672</b>	–
Реализация недвижимости, предназначенной для продажи	(а)	24 395	11 753	12 642
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	(г)	(19 589)	(9 806)	(9 783)
<b>Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи</b>		<b>4 806</b>	<b>1 947</b>	<b>2 859</b>
<b>Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации</b>		<b>(1 065)</b>	<b>(1 065)</b>	–
Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг		1 202	1 202	–
Себестоимость гостиничных услуг		(873)	(873)	–
<b>Валовая прибыль от оказания гостиничных услуг</b>		<b>329</b>	<b>329</b>	–
Выручка от прочей реализации		169	169	–
Себестоимость прочей реализации		(51)	(51)	–
<b>Валовая прибыль от прочей реализации</b>		<b>118</b>	<b>118</b>	–
Административные расходы и расходы на продажу		(2 310)	(2 310)	–
Прочие операционные доходы		1 643	1 643	–
Прочие операционные расходы		(1 029)	(1 029)	–
<b>Операционная прибыль</b>		<b>8 204</b>	<b>5 345</b>	<b>2 859</b>
Прибыль от выбытия активов, классифицированных как предназначенные для продажи и обязательств, непосредственно связанных с активами, предназначенными для продажи		–	–	–
Прибыль от выбытия дочернего предприятия		69	69	–
Финансовые доходы		982	982	–
Финансовые расходы	(в)	(6 162)	(5 081)	(1 081)
Доля в убытке совместного предприятия, за вычетом налога		(623)	(623)	–
Отрицательные курсовые разницы		(100)	(100)	–
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>2 370</b>	<b>592</b>	<b>1 778</b>
Расход по налогу на прибыль	(а), (в), (г)	(2 182)	(1 827)	(355)
<b>Прибыль/(убыток) за год</b>		<b>188</b>	<b>(1 235)</b>	<b>1 423</b>
<b>Итого совокупная прибыль/(убыток) за год</b>		<b>188</b>	<b>(1 235)</b>	<b>1 423</b>
<b>Приходящаяся на:</b>				
Собственников материнской компании	(а), (в), (г)	20	(1 403)	1 423
Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах		181	181	–
Неконтролирующие доли участия в обществах с ограниченной ответственностью		(13)	(13)	–
		<b>188</b>	<b>(1 235)</b>	<b>1 423</b>
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении		11 169 317	11 169 317	–
Базовая и разводненная прибыль/(убыток) на акцию за год, в российских рублях	(а), (в), (г)	2	(125)	127

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 г.:

	Корректи- ровка	Представлено в отчетности	До пересчета	Эффект от пересчета
<b>Активы</b>				
<b>Внеоборотные активы</b>				
Основные средства		2 387	2 387	–
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости		27 702	27 702	–
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости		8 348	8 348	–
Нематериальные активы		87	87	–
Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток		360	360	–
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи		–	–	–
Инвестиции в совместное предприятие		–	–	–
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность		56	56	–
Прочие нефинансовые активы		537	537	–
Отложенные налоговые активы	(a), (в), (г)	2 655	2 624	31
		<b>42 132</b>	<b>42 101</b>	<b>31</b>
<b>Оборотные активы</b>				
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года		221	221	–
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	(б), (г)	20 233	29 633	(9 400)
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	(a)	658	656	2
Активы по договорам с покупателями	(a)	294	–	294
НДС к возмещению		1 038	1 124	(86)
Авансовые платежи по налогу на прибыль		50	50	–
Прочие финансовые активы		7	7	–
Прочие нефинансовые активы		1 242	1 242	–
Денежные средства и денежные эквиваленты		10 396	10 396	–
		<b>34 139</b>	<b>43 329</b>	<b>(9 190)</b>
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи		–	–	–
		<b>34 139</b>	<b>43 329</b>	<b>(9 190)</b>
<b>Итого активы</b>		<b>76 271</b>	<b>85 430</b>	<b>(9 159)</b>
<b>Капитал и обязательства</b>				
<b>Капитал</b>				
Выпущенный акционерный капитал		567	567	–
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(143)	(143)	–
Добавочный капитал		18 296	18 296	–
Накопленные убытки	(a), (в), (г)	(33 479)	(34 811)	1 332
<b>Итого капитал, принадлежащий на акционеров материнской компании</b>		<b>(14 759)</b>	<b>(16 091)</b>	<b>1 332</b>
Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах		944	944	–
Чистые активы, принадлежащие на держателей неконтролирующих долей участия в обществах с ограниченной ответственностью		–	–	–
<b>Итого капитал</b>		<b>(13 815)</b>	<b>(15 147)</b>	<b>1 332</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>				
Процентные кредиты и займы		63 873	63 873	–
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность		556	556	–
Встроенные производные финансовые инструменты		381	381	–
Гарантийные депозиты от арендаторов		544	544	–
Прочие нефинансовые обязательства		142	142	–
Отложенные налоговые обязательства	(a), (в), (г)	2 740	2 375	365
		<b>68 236</b>	<b>67 871</b>	<b>365</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>				
Процентные кредиты и займы		7 607	7 607	–
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность		4 815	4 815	–
Резервы		144	144	–
Налог на прибыль к уплате		49	49	–
Обязательства по договорам с покупателями	(a), (б), (в)	8 274	–	8 274
Прочие нефинансовые обязательства	(a), (б), (в)	961	20 091	(19 130)
		<b>21 850</b>	<b>32 706</b>	<b>(10 856)</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>90 086</b>	<b>100 577</b>	<b>(10 491)</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>76 271</b>	<b>85 430</b>	<b>(9 159)</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Отчет о движении денежных средств за 2018 год:

	Корректи- ровка	Представлено в отчетности	До пересчета	Эффект от пересчета
<b>Движение денежных средств по операционной деятельности</b>				
Прибыль до налогообложения	(a), (b), (r)	2 370	592	1 778
<b>Корректировки, необходимые для приведения прибыли до налогообложения к денежным потокам</b>				
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости		(2 672)	(2 672)	–
Доля в убытке совместного предприятия		623	623	–
Обесценение запасов		1 065	1 065	–
Амортизация		170	170	–
Обесценение нематериальных активов		51	51	–
Изменение справедливой стоимости долевых инструментов по справедливой стоимости через прибыль или убыток		67	67	–
Восстановление обесценения по основным средствам		(291)	(291)	–
Финансовые доходы		(982)	(982)	–
Финансовые расходы	(b)	6 162	5 081	1 081
Прибыль от выбытия дочерней компании		(69)	(69)	–
Прибыль от списания кредиторской задолженности, восстановления резервов, а также возврата налога на имущество		(677)	(677)	–
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		(139)	(139)	–
Прибыль от продажи активов, классифицированных как предназначенные для продажи		–	–	–
Восстановление кредиторской задолженности		–	–	–
Штрафы, неустойки по договорам		(15)	(15)	–
Списание авансов, выданных под строительство и других активов		157	157	–
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности		–	–	–
Изменение резерва под судебные иски и неустойки по договорам		6	6	–
Доход от переоценки обязательств, связанных с получением прав на строительство		(367)	(367)	–
Курсовые разницы		100	100	–
<b>Денежные потоки до корректировок оборотного капитала</b>		<b>5 559</b>	<b>2 700</b>	<b>2 859</b>
Изменения в дебиторской задолженности по основной деятельности, прочей дебиторской задолженности, активах по договорам с покупателями, НДС к возмещению и прочих нефинансовых активах	(a)	4 107	4 262	(155)
Изменение недвижимости, предназначенной для продажи	(b), (r)	8 996	(788)	9 784
Изменения в кредиторской задолженности по основной деятельности, прочей кредиторской задолженности, обязательствах по договорам с покупателями и нефинансовых обязательствах	(a), (b), (b), (d)	(20 458)	(7 970)	(12 488)
<b>Денежные средства, использованные в операционной деятельности</b>		<b>(1 796)</b>	<b>(1 796)</b>	<b>–</b>
Уплаченный налог на прибыль		(3 882)	(3 882)	–
<b>Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности</b>		<b>(5 678)</b>	<b>(5 678)</b>	<b>–</b>
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>				
Приобретения и авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости и основных средств		(2 931)	(2 931)	–
Покупка инвестиционного имущества		(669)	(669)	–
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		283	283	–
Займы выданные		(120)	(120)	–
Погашение выданных займов		120	120	–
Проценты полученные		1 075	1 075	–
Выбытие дочерних компаний, за вычетом переданных денежных средств		–	–	–
<b>Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности</b>		<b>(2 242)</b>	<b>(2 242)</b>	<b>–</b>
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>				
Погашение кредитов и займов		(1 792)	(1 792)	–
Проценты уплаченные		(1 593)	(1 593)	–
Погашение обязательств по финансовой аренде		(35)	(35)	–
Выкуп собственных акций		(142)	(142)	–
Дивиденды, выплаченные неконтролирующим долям участия в акционерных обществах		(3 316)	(3 316)	–
<b>Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности</b>		<b>(6 878)</b>	<b>(6 878)</b>	<b>–</b>
Влияние пересчета валют на денежные средства и денежные эквиваленты		35	35	–
<b>Чистое снижение денежных средств и денежных эквивалентов</b>		<b>(14 763)</b>	<b>(14 763)</b>	<b>–</b>
Денежные средства и денежные эквиваленты на 1 января		25 159	25 159	–
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря в консолидированном отчете о финансовом положении</b>		<b>10 396</b>	<b>10 396</b>	<b>–</b>

#### 4. Основные принципы учетной политики (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 уменьшаются 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)).

Контрактные обязательства по договорам с покупателями признаются без НДС. Сумма НДС при признании обязательств по договорам с покупателями относится в уменьшение НДС к возмещению (корректировка (д)).

##### 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:

##### 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».

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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 действия финансовых активов. Группа опиралась на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом прогнозных факторов, специфичных для контрагентов и общих экономических условий. В результате анализа Группа не признала значительных ожидаемых кредитных убытков как по торговой, так и по 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.

##### *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.

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

###### *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.

###### *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.

**4. Основные принципы учетной политики (продолжение)**

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

*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.



#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

###### *МСФО (IFRS) 16 «Аренда»*

МСФО (IFRS) 16 был выпущен в январе 2016 года и заменяет собой МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «*Определение наличия в соглашении признаков аренды*», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «*Операционная аренда – стимулы*» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «*Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды*». МСФО (IFRS) 16 устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали все договоры аренды с использованием единой модели учета в балансе, аналогично порядку учета, предусмотренному в МСФО (IAS) 17 для финансовой аренды. Стандарт предусматривает два освобождения от признания для арендаторов – в отношении аренды активов с низкой стоимостью (например, персональных компьютеров) и краткосрочной аренды (т.е. аренды со сроком не более 12 месяцев). На дату начала аренды арендатор будет признавать обязательство в отношении арендных платежей (т.е. обязательство по аренде), а также актив, представляющий право пользования базовым активом в течение срока аренды (т.е. актив в форме права пользования). Арендаторы будут обязаны признавать процентный расход по обязательству по аренде отдельно от расходов по амортизации актива в форме права пользования.

Арендаторы также должны будут переоценивать обязательство по аренде при наступлении определенного события (например, изменении сроков аренды, изменении будущих арендных платежей в результате изменения индекса или ставки, используемых для определения таких платежей). В большинстве случаев арендатор будет учитывать суммы переоценки обязательства по аренде в качестве корректировки актива в форме права пользования.

Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с действующими в настоящий момент требованиями МСФО (IAS) 17. Арендодатели будут продолжать классифицировать аренду, используя те же принципы классификации, что и в МСФО (IAS) 17, выделяя при этом два вида аренды: операционную и финансовую.

Кроме этого, МСФО (IFRS) 16 требует от арендодателей и арендаторов раскрытия большего объема информации по сравнению с МСФО (IAS) 17.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение, но не ранее даты применения организацией МСФО (IFRS) 15.

###### Переход на МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

Группа планирует применить МСФО (IFRS) 16, используя модифицированный ретроспективный метод, признав совокупный эффект перехода в составе нераспределенной прибыли на 1 января 2019 г. без пересчета сравнительной информации.

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

Группа намерена оценивать активы в виде прав пользования на дату первоначального применения стандарта по величине, равной обязательству по аренде, скорректированной на величину ранее осуществленных или начисленных арендных платежей в связи с такой арендой, которая признана в отчете о финансовом положении непосредственно до даты первоначального применения.

Группа не планирует делать какие-либо корректировки в отношении аренды, ранее учитываемой в составе инвестиционной собственности в соответствии с МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость».

Группа приняла решение использовать освобождения, предусмотренные стандартом в отношении договоров аренды, срок аренды по которым на дату первоначального применения составляет не более 12 месяцев, а также договоров аренды, базовый актив по которым имеет низкую стоимость.

На дату составления отчетности Группа не завершила детальный анализ количественного влияния последствий применения МСФО (IFRS) 16 «Аренда».

##### МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»

В мае 2017 года Совет по МСФО выпустил МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», который рассматривает вопросы признания и оценки, представления и раскрытия информации. МСФО (IFRS) 17 заменит собой МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования». МСФО (IFRS) 17 применяется ко всем видам договоров страхования (т.е. страхование жизни и страхование, отличное от страхования жизни, прямое страхование и перестрахование) независимо от вида организации, которая выпускает их, а также к определенным гарантиям и финансовым инструментам с условиями дискреционного участия. Имеется несколько исключений из сферы применения. МСФО (IFRS) 17 предоставляет всестороннюю модель учета договоров страхования, охватывая все уместные аспекты учета. В основе МСФО (IFRS) 17 лежит общая модель, дополненная следующим:

- ▶ Определенные модификации для договоров страхования с условиями прямого участия (метод переменного вознаграждения).
- ▶ Упрощенный подход (подход на основе распределения премии) в основном для краткосрочных договоров.

МСФО (IFRS) 17 вступает в силу в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты, при этом требуется представить сравнительную информацию. Допускается досрочное применение при условии, что организация также применяет МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15 на дату первого применения МСФО (IFRS) 17 или до нее.

Данный стандарт не применим к Группе.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

*Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль»*

Разъяснение рассматривает порядок учета налога на прибыль, когда существует неопределенность налоговых трактовок, что влияет на применение МСФО (IAS) 12. Разъяснение не применяется к налогам или сборам, которые не относятся к сфере применения МСФО (IAS) 12, а также не содержит особых требований, касающихся процентов и штрафов, связанных с неопределенными налоговыми трактовками. В частности, разъяснение рассматривает следующие вопросы:

- ▶ рассматривает ли организация неопределенные налоговые трактовки отдельно;
- ▶ допущения, которые организация делает в отношении проверки налоговых трактовок налоговыми органами;
- ▶ как организация определяет налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток), налоговую базу, неиспользованные налоговые убытки, неиспользованные налоговые льготы и ставки налога;
- ▶ как организация рассматривает изменения фактов и обстоятельств.

Организация должна решить, рассматривать ли каждую неопределенную налоговую трактовку по отдельности или вместе с одной или несколькими другими неопределенными налоговыми трактовками. Необходимо использовать подход, который позволит с большей точностью предсказать результат разрешения неопределенности. Разъяснение вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты. Допускаются определенные освобождения при переходе.

Группа анализирует вероятное влияние данного разъяснения на свою консолидированную финансовую отчетность и планирует начать его применение с требуемой даты вступления в силу.

*Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Условия о досрочном погашении с потенциальным отрицательным возмещением»*

Согласно МСФО (IFRS) 9 долговой инструмент может оцениваться по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход при условии, что предусмотренные договором денежные потоки являются «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга» (критерий SPPI) и инструмент удерживается в рамках соответствующей бизнес-модели, позволяющей такую классификацию. Поправки к МСФО (IFRS) 9 разъясняют, что финансовый актив удовлетворяет критерию SPPI независимо от того, какое событие или обстоятельство приводит к досрочному расторжению договора, а также независимо от того, какая сторона выплачивает или получает обоснованное возмещение за досрочное расторжение договора.

Данные поправки применяются ретроспективно и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. Допускается досрочное применение.

Группа анализирует вероятное влияния поправок на свою консолидированную финансовую отчетность и планирует начать их применение с требуемой даты вступления в силу.

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

###### *Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием»*

Поправки рассматривают противоречие между МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 в части учета потери контроля над дочерней организацией, которая продается ассоциированной организации или совместному предприятию или вносится в них. Поправки разъясняют, что прибыль или убыток, которые возникают в результате продажи или вноса активов, представляющих собой бизнес согласно определению в МСФО (IFRS) 3, в сделке между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием, признаются в полном объеме. Однако прибыль или убыток, которые возникают в результате продажи или вноса активов, не представляющих собой бизнес, признаются только в пределах долей участия, имеющих у иных, чем организация, инвесторов в ассоциированной организации или совместном предприятии. Совет по МСФО перенес дату вступления данных поправок в силу на неопределенный срок, однако организация, применяющая данные поправки досрочно, должна применять их перспективно.

Группа будет применять данные поправки, когда они вступят в силу.

###### *Поправки к МСФО (IAS) 19 «Внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе»*

Поправки к МСФО (IAS) 19 рассматривают порядок учета в случаях, когда внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе происходит в течение отчетного периода. Поправки разъясняют, что если внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе происходит в течение отчетного периода, организация должна:

- ▶ определить стоимость услуг текущего периода применительно к оставшейся части периода после внесения изменений в программу, ее сокращения или полного погашения обязательств по программе, исходя из актуарных допущений, использованных для переоценки чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами, отражающих вознаграждения, предлагаемые по программе, и активы программы после данного события;
- ▶ определить чистую величину процентов применительно к оставшейся части периода после внесения изменений в программу, ее сокращения или полного погашения обязательств по программе, с использованием: чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами, отражающих вознаграждения, предлагаемые по программе, и активы программы после данного события; и ставки дисконтирования, использованной для переоценки этого чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами.

Поправки также разъясняют, что организация должна вначале определить стоимость услуг прошлых периодов или прибыль или убыток от погашения обязательств, без учета влияния предельной величины актива. Данная сумма признается в составе прибыли или убытка. Затем организация должна определить влияние предельной величины активов после внесения изменений в программу, ее сокращения или полного погашения обязательств по программе. Изменение данного влияния, за исключением сумм, включенных в чистую величину процентов, признается в составе прочего совокупного дохода.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

Данные поправки применяются в отношении изменений программы, ее сокращения или полного погашения обязательств по программе, произошедших на дату или после начала первого годового отчетного периода, начинающегося 1 января 2019 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение.

Поскольку у Группы отсутствуют такие программы, данные поправки не окажут влияния на ее консолидированную финансовую отчетность.

##### *Поправки к МСФО (IAS) 28 «Долгосрочные вклады в ассоциированные и совместные предприятия»*

Поправки уточняют, что организация должна применять МСФО (IFRS) 9 к учету долгосрочных вкладов в ассоциированные или совместные предприятия, к которым не применяется метод долевого участия, но которые по сути формируют часть чистых инвестиций в ассоциированное или совместное предприятие (долгосрочные вклады). Это означает, что к таким долгосрочным вкладам должна применяться модель ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты.

Группа анализирует вероятное влияние поправок на свою консолидированную финансовую отчетность и планирует начать применение поправок с требуемой даты вступления в силу.

##### ***Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2015-2017 годов (выпущены в декабре 2017 года)***

Совет по МСФО выпустил ежегодные усовершенствования международных стандартов финансовой отчетности.

Изменения касаются следующих стандартов:

- ▶ МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса»;
- ▶ МСФО (IFRS) 11 «Совместная деятельность»;
- ▶ МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»;
- ▶ МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам».

Поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Если организация применит данные поправки в отношении более раннего периода, она должна раскрыть этот факт.

Группа не ожидает, что данные поправки окажут влияние на ее консолидированную финансовую отчетность.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

*Пересмотренная версия Концептуальных основ МСФО (выпущена в марте 2018 года)*

Совет по МСФО выпустил пересмотренную версию Концептуальных основ МСФО.

Концептуальные основы содержат фундаментальные концепции финансовой отчетности, направляющие Совет по МСФО в разработке стандартов, помогают компаниям в разработке собственных учетных политик, если стандарты МСФО прямо не оговаривают порядок учета той или иной транзакции, а всем пользователям отчетности в целом – лучше понимать международные стандарты.

В пересмотренную версию Концептуальных основ включены несколько новых концепций, обновленные определения и критерии признания активов и обязательств, уточнения в ряде областей. Кроме этого, Совет по МСФО внес изменения в отсылки к Концептуальным основам в самих стандартах МСФО.

Совет по МСФО приступает к использованию Концептуальных основ МСФО в своей работе немедленно. Для компаний применение Концептуальных основ МСФО обязательно для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2020 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение.

Группа планирует начать применение пересмотренных Концептуальных основ МСФО с требуемой даты вступления в силу.

#### 5. Приобретение и выбытие

##### Выбытие ООО «Альянс-Буд»

Группа владела 51% ООО «Альянс-Буд». В 2017 году Группа приняла решение о добровольном выходе из состава участников дочерней компании. Соответствующие изменения в реестр были внесены в 2018 году, что является датой потери Группой контроля.

Балансовая стоимость чистых активов на дату выбытия представляла из себя следующее:

Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	109
Процентные кредиты и займы	(244)
Отложенные налоговые обязательства	(21)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(5)
<b>Выбывшие чистые активы</b>	<b>(161)</b>
Полученное вознаграждение	–
Неконтролирующая доля участия в обществах с ограниченной ответственностью	92
<b>Прибыль от выбытия дочернего предприятия</b>	<b>69</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**5. Приобретение и выбытие (продолжение)**

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

В марте 2017 года Группа продала третьей стороне 100% долей в уставном капитале компании ООО «Галс-Инвест Девелопмент», владеющей торговым-развлекательным комплексом «Лето», г. Санкт-Петербург.

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

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

**Выбытие ЗАО «Система-Галс Северо-Запад»**

В декабре 2017 года была ликвидирована компания ЗАО «Система-Галс Северо-Запад», выполнявшая функции заказчика по строительству торгово-развлекательного комплекса «Лето». Группа признала убыток от выбытия в размере 45 млн. руб., который был отражен в составе прибыли от выбытия активов, классифицированных как предназначенные для продажи и обязательств, непосредственно связанных с активами, предназначенными для продажи.

**6. Существенные дочерние компании с существенными неконтролирующими долями участия**

Название	Страна регистрации	Место осуществления деятельности	Голоса, удерживаемые неконтролирующими долями участия	Прибыль, отнесенная на неконтролирующие доли участия	Накопленные неконтролирующие доли участия на конец года
<b>2018 год</b>					
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	181	944
<b>2017 год</b>					
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	2 178	3 582

Ниже представлена обобщенная финансовая информация по данной дочерней компании. Эта информация основана на суммах до исключения операций между компаниями Группы.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**6. Существенные дочерние компании, находящиеся в частичной собственности (продолжение)**

**Обобщенный отчет о совокупном доходе**

	<b>За год, закончившийся 31 декабря 2018 г.</b>	<b>За год, закончившийся 31 декабря 2017 г.</b>
<b>Citer Invest B.V.</b>		
Реализация недвижимости, предназначенной для продажи	1 796	15 394
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	(1 795)	(12 148)
<b>Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи</b>	<b>1</b>	<b>3 246</b>
Прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	–	3 697
Административные расходы и расходы на продажу	(58)	(107)
Прочие операционные доходы/(расходы), сальдо	589	(942)
Финансовые (расходы)/доходы, сальдо	(27)	452
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>505</b>	<b>6 346</b>
Налог на прибыль	(139)	(1 945)
<b>Прибыль за год</b>	<b>366</b>	<b>4 401</b>
<b>Итого совокупный доход</b>	<b>366</b>	<b>4 401</b>
<b>Приходящийся на:</b>		
Собственников материнской компании	185	2 223
Неконтролирующие доли участия	181	2 178



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**6. Существенные дочерние компании, находящиеся в частичной собственности (продолжение)**

**Обобщенный отчет о финансовом положении**

<b>Citer Invest B.V.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
<b>Внеоборотные активы</b>		
Основные средства	1	5
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	–	209
Прочие нефинансовые активы	–	896
Отложенные налоговые активы	277	441
	<b>278</b>	<b>1 551</b>
<b>Оборотные активы</b>		
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	–	3 286
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации менее 1 года	1 515	–
Прочие финансовые активы	1 162	16 867
Прочие нефинансовые активы	49	909
	<b>2 726</b>	<b>21 062</b>
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	–	319
	<b>2 726</b>	<b>21 381</b>
<b>Итого активы</b>	<b>3 004</b>	<b>22 932</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Процентные кредиты и займы	–	3 106
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	917	11 324
Прочие нефинансовые обязательства	87	1 176
	<b>1 004</b>	<b>15 606</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>1 004</b>	<b>15 606</b>
<b>Капитал</b>	<b>2 000</b>	<b>7 326</b>
<b>Приходящийся на:</b>		
Собственников материнской компании	1 056	3 744
Неконтролирующие доли участия	944	3 582

**Обобщенная информация о денежных потоках**

<b>Citer Invest B.V.</b>	<b>За год, закончившийся 31 декабря 2018 г.</b>	<b>За год, закончившийся 31 декабря 2017 г.</b>
Операционная деятельность	(7 268)	(1 641)
Инвестиционная деятельность	552	19 998
Финансовая деятельность	(8 909)	(9 000)
Влияние пересчета валют на денежные средства и денежные эквиваленты	15	–
<b>Чистое (уменьшение)/увеличение в составе денежных средств и денежных эквивалентов</b>	<b>(15 610)</b>	<b>9 357</b>

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### **6. Существенные дочерние компании, находящиеся в частичной собственности (продолжение)**

##### **Обобщенная информация о денежных потоках (продолжение)**

В 2018 году компанией Citer Invest B.V. были объявлены и выплачены дивиденды в общей сумме 5 693 млн. руб. По решению акционеров дивиденды были распределены непропорционально доле участия каждого акционера. В пользу неконтролирующих акционеров были распределены дивиденды в общей сумме 3 297 млн. руб. Дивиденды, объявленные в пользу неконтролирующих акционеров, в превышении их доли участия, были отражены как реклассификация в увеличение накопленных убытков в консолидированном отчете об изменениях в капитале. Выплата дивидендов производилась в иностранной валюте по согласованному курсу, сумма налога, удерживаемого у источника дохода, составила 162 млн. руб.

#### **7. 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 расторгать до истечения срока аренды.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. Группа получила гарантийные депозиты, возвращаемые в конце срока аренды, объектов БЦ «Даниловский форт», БЦ «SkyLight» и «ЦДМ на Лубянке», на сумму 161,6 млн. руб., 357,4 млн. руб. и 152,0 млн. руб., соответственно. За год, завершившийся 31 декабря 2018 г., Группа отразила проценты по возвратным гарантийным депозитам арендаторов в составе финансовых расходов на сумму 39 млн. руб. (Примечание 13).

По состоянию на 31 декабря 2017 г. Группа получила невозвратный гарантийный депозит объекта БЦ «Даниловский форт» на сумму 142,7 млн. руб. и гарантийные депозиты, возвращаемые в конце срока аренды объектов БЦ «SkyLight» и «ЦДМ на Лубянке», на сумму 320,1 млн. руб. и 151,8 млн. руб., соответственно. За год, завершившийся 31 декабря 2017 г., Группа отразила проценты по возвратным гарантийным депозитам арендаторов на сумму 37 млн. руб. (Примечание 13).

Доход, полученный от аренды объектов БЦ «SkyLight», ТПК «Лето», ЦДМ на Лубянке, «Даниловский форт», ГОК «Пекин» и других объектов недвижимости за год, завершившийся 31 декабря 2018 г., составил 2 096 млн. руб., 0 млн. руб., 1 125 млн. руб., 589 млн. руб., 173 млн. руб. и 34 млн. руб., соответственно.

Доход, полученный от аренды объектов БЦ «SkyLight», ТПК «Лето», ЦДМ на Лубянке, «Даниловский форт», ГОК «Пекин» и других объектов недвижимости за год, завершившийся 31 декабря 2017 г., составил 2 050 млн. руб., 368 млн. руб., 1 119 млн. руб., 619 млн. руб., 173 млн. руб. и 39 млн. руб., соответственно.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**7. Арендный доход (продолжение)**

На 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. будущие минимальные арендные платежи по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения представлены ниже:

<b>Ожидаемый срок погашения</b>	<b>Будущие минимальные арендные платежи</b>	
	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
В течение одного года	3 817	3 751
Со второго по пятый год	4 832	5 814
	<b>8 649</b>	<b>9 565</b>

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

Выручка по договорам с покупателями представляет собой выручку от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, от предоставления в пользование гостиничных номеров, прочих гостиничных услуг и от прочей реализации. Общая сумма выручки по договорам с покупателями в 2018 году составила 25 766 млн. руб.

Выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, представляла из себя следующее:

	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
Выручка, признаваемая в определенный момент времени	13 423	28 536
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия	10 972	–
	<b>24 395</b>	<b>28 536</b>

Сумма цены сделки, распределенная на оставшиеся обязанности к исполнению по состоянию на 31 декабря 2018 г., составила 2 733 млн. руб. Группа ожидает, что указанная величина будет признана в качестве выручки в течение 2019 года.

Себестоимость реализации недвижимости, предназначенной для продажи, представляла из себя следующее:

	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
Себестоимость, признаваемая в определенный момент времени	9 806	21 693
Себестоимость, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия	9 783	–
	<b>19 589</b>	<b>21 693</b>

Общая площадь объектов, переданных заказчикам, составила:

	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
Площадь помещений, переданных заказчикам (кв. м)	29 868,9	106 531,2
Площадь машиномест, переданных заказчикам (кв. м)	7 944,3	6 721,2

Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг за год, завершившийся 31 декабря 2018 г., в размере 895 млн. руб. и 307 млн. руб. и за год, завершившийся 31 декабря 2017 г. В размере 733 млн. руб. и 260 млн. руб. относится к гостинице «Swissotel Resort Сочи Камелия» и к гостинице «Пекин», соответственно.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

Себестоимость гостиничных услуг за годы, завершившиеся 31 декабря 2018 г. и 2017 г., представлена следующим образом:

	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
Расходы на содержание персонала	308	259
Амортизация	108	120
Материальные затраты, в т.ч. продукты питания и напитки	158	138
Расходы на поддержание деятельности и обслуживание объекта	299	339
	<b>873</b>	<b>856</b>

Прочая выручка от реализации за годы, завершившиеся 31 декабря 2018 г. и 2017 г., представляет собой выручку, полученную в качестве агентского вознаграждения в размере 169 млн. руб. и 83 млн. руб., соответственно, и прочую выручку.

**9. Административные расходы и расходы на продажу**

	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
Расходы на содержание персонала	963	958
Расходы на рекламу	770	728
Консультационные и прочие профессиональные услуги	120	143
Услуги риелторов	110	89
Расходы на компьютерное обеспечение	67	86
Амортизация	49	53
Вознаграждение за пользование системой бронирования гостиничных номеров	41	36
Ремонт, техническое обслуживание и коммунальные услуги	24	19
Банковские услуги	19	19
Расходы на охрану	12	10
Услуги связи	11	10
Аренда помещений и земли	8	7
Прочее	116	100
	<b>2 310</b>	<b>2 258</b>

В 2018 году и 2017 году Группа осуществила расходы в рамках проведения рекламных компаний основных проектов и бренда «Галс».

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**10. Прочие операционные доходы**

	<u>2018 г.</u>	<u>2017 г.</u>
Доход от переоценки обязательств, связанных с получением прав на строительство	367	–
Восстановление резерва на завершение строительства	333	81
Восстановление обесценения по основным средствам	291	–
Восстановление резерва предстоящих расходов	180	–
Возврат налога на имущество	161	–
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости (Прим.15) и активов, классифицированных как предназначенные для продажи (Прим. 25)	139	1 348
Штрафы, неустойки по договорам	15	21
Доход от списания кредиторской задолженности	3	201
Прочее	154	102
	<b><u>1 643</u></b>	<b><u>1 753</u></b>

В 2018 году и 2017 году Группа признала доход от списания кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности в размере 3 млн. руб. и 85 млн. руб., соответственно.

**11. Прочие операционные расходы**

	<u>2018 г.</u>	<u>2017 г.</u>
Налоги, кроме налога на прибыль	542	762
Списание авансов, выданных под строительство и других активов	157	622
Изменение справедливой стоимости долевых инструментов по справедливой стоимости через прибыль или убыток	67	–
Обесценение нематериальных активов (Примечание 19)	51	278
Расходы за поручительство по банковской гарантии	17	32
Движение резерва под судебные иски и неустойки по договорам	6	66
Восстановление кредиторской задолженности	–	199
Прочее	189	192
	<b><u>1 029</u></b>	<b><u>2 151</u></b>

**12. Финансовые доходы**

	<u>2018 г.</u>	<u>2017 г.</u>
Проценты по банковским депозитам	979	1 416
Прибыль по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	–	180
Проценты по займам выданным	3	24
	<b><u>982</u></b>	<b><u>1 620</u></b>

За 2017 год прибыль по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в размере 180 млн. руб., относится к встроенным производным инструментам, которые были выделены из договоров аренды.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**13. Финансовые расходы**

	<u>2018 г.</u>	<u>2017 г.</u>
Проценты по кредитам и займам	4 818	5 604
За вычетом капитализированных сумм	(75)	(830)
Расходы по финансовой аренде	31	34
Элемент финансирования по обязательствам по договорам	1 573	–
За вычетом капитализированных сумм	(492)	–
Проценты по гарантийным депозитам арендаторов (Примечание 7)	39	37
Эффект от дисконтирования долгосрочных обязательств	19	–
Убыток по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	249	–
<b>Итого</b>	<b><u>6 162</u></b>	<b><u>4 845</u></b>

В 2018 году Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости и недвижимости, предназначенной для продажи на сумму 18 млн. руб. и 25 млн. руб. соответственно.

В 2017 году Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, недвижимости, предназначенной для продажи, и активы, классифицированные как предназначенные для продажи на сумму 419 млн. руб., 384 млн. руб. и 27 млн. руб., соответственно.

За 2018 год убыток по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в размере 249 млн. руб. относится к встроенным производным инструментам, которые были выделены из договоров аренды.

**14. Налог на прибыль**

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за 2018 и 2017 годы включают в себя следующее:

	<u>2018 г.</u>	<u>2017 г.</u>
<b>Консолидированный отчет о совокупном доходе</b>		
Текущий налог на прибыль	(646)	(4 559)
Отложенные (расходы)/экономия по налогу на прибыль, связанные с возникновением и уменьшением сумм временных разниц	(1 536)	3 485
<b>Налог на прибыль</b>	<b><u>(2 182)</u></b>	<b><u>(1 074)</u></b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

14. Налог на прибыль (продолжение)

Сверка между расходами по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью, умноженной на ставку налога на прибыль, действующую в Российской Федерации за год, завершившийся 31 декабря 2018 г. и 2017 г. представлена ниже:

	2018 г.	2017 г.
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>2 370</b>	<b>4 700</b>
<b>Налог на прибыль, рассчитанный на основе прибыли до налогообложения по действующей ставке (20%)</b>	<b>(474)</b>	<b>(940)</b>
(Расходы)/доходы, не уменьшающие налоговую базу	(640)	306
Влияние различий в ставках налогообложения в других странах	(163)	(196)
Изменение суммы непризнанных отложенных налоговых активов	(905)	(244)
<b>Расход по налогу на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе</b>	<b>(2 182)</b>	<b>(1 074)</b>

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Влияние на входящее сальдо пересчета в связи с вступлением в силу МСФО 15	Выбытие дочерних компаний в 2018 г.	Консолидированный отчет о совокупном доходе 2018 г.
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.			
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>					
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	(2 949)	(2 306)	–	15	(658)
Разница в сроках признания финансовых результатов	(435)	(32)	(44)	–	(359)
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(407)	(856)	66	–	383
Разница в сроках признания затрат	(1 295)	(689)	–	–	(606)
Прочие обязательства	(553)	(520)	–	–	(33)
	<b>(5 639)</b>	<b>(4 403)</b>	<b>22</b>	<b>15</b>	<b>(1 273)</b>
<b>Отложенные налоговые активы</b>					
Начисление резервов	98	98	–	–	–
Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости	233	71	–	4	158
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	1 098	867	–	2	229
Амортизация	15	–	–	–	15
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	5 058	5 071	–	–	(13)
Непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	(1 973)	(1 509)	–	–	(464)
Обесценение финансовых активов, имеющих в наличии для продажи	495	481	–	–	14
Оценка иных активов	530	732	–	–	(202)
	<b>5 554</b>	<b>5 811</b>	<b>–</b>	<b>6</b>	<b>(263)</b>
<b>Расход по отложенному налогу</b>			<b>22</b>	<b>21</b>	<b>(1 536)</b>





ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**14. Налог на прибыль (продолжение)**

Сверка чистой суммы отложенного налогового обязательства за год, завершившийся 31 декабря 2018 г. и 2017 г. Представлена ниже:

	2018 г.	2017 г.
<b>На 1 января</b>	<b>1 408</b>	<b>(2 133)</b>
Пересчет в связи с вступлением в силу МСФО 15 (Примечание 4)	22	–
<b>На 1 января (пересчитано)</b>	<b>1 430</b>	<b>(2 133)</b>
Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(1 536)	3 485
Выбытие дочерних компаний	21	56
<b>На 31 декабря</b>	<b>(85)</b>	<b>1 408</b>

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 гг. Группа признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков, перенесенных на будущие налоговые периоды в размере 15 425 млн. руб. и 17 810 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 гг. Группа не признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков в размере 9 865 млн. руб. и 7 545 млн. руб., соответственно, поскольку вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, за счет которой соответствующая компания Группы может их реализовать, невелика.

**15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости**

	2018 г.	2017 г.
<b>На 1 января</b>	<b>26 151</b>	<b>32 695</b>
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и изменения прочих капитализированных компонентов	(37)	(134)
Приобретение новых активов	669	–
Выбытие	(300)	(22 047)
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20)	(66)	–
Перевод из состава недвижимости, предназначенной для продажи	–	66
Перевод из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	–	20 018
Выбытие дочернего предприятия	(109)	–
Изменения справедливой стоимости	1 394	(4 447)
<b>На 31 декабря</b>	<b>27 702</b>	<b>26 151</b>

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. справедливая стоимость зданий, удерживаемых для получения арендного дохода, в сумме 26 622 млн. руб. и 25 842 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного подхода.

Существенные допущения, сделанные в ходе оценки доходным подходом основных проектов Группы, удерживаемых для получения арендного дохода, представлены ниже:

	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
<b>Договорная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год</b>	<b>28,7</b>	<b>31,9</b>
Индексация арендной платы в год (в среднем)	4,2%	4,4%
<b>Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год</b>		
Офисные помещения	29,0	20,3
Торговые площади	27,6	24,2
Терминальная ставка капитализации	10,6%	10,8%
Ставка дисконтирования	14,7%	15,0%

Вследствие существующей неопределенности по основным инвестиционным параметрам объектов и непрозрачности рынка справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости может находиться в диапазоне +/-10%.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. справедливая стоимость земли, удерживаемой для получения дохода от прироста стоимости в течение длительного периода времени, в сумме 1 080 млн. руб. и 309 млн. руб., соответственно, определялась с применением сравнительного подхода.

В 2018 году и 2017 году часть помещений «IQ-квартал» стоимостью 300 млн. руб. и 19 810 млн. руб., соответственно, была продана. Финансовый результат от реализации инвестиционной недвижимости отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 10).

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 10).

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 10).

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 10).

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)**

В октябре 2017 года многофункциональный комплекс «IQ-квартал» в «Москва-Сити» стоимостью 20 018 млн. руб. был переведен из категории «Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Завершенные объекты инвестиционной недвижимости», поскольку Группа завершила строительство данного объекта.

В декабре 2016 года объект ТРК «Лето» стоимостью 9 056 млн. руб. был переведен из категории «Завершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Активы, классифицированные как предназначенные для продажи», так как Группа в 2016 году приняла решение о продаже проекта и завершила сделку в 2017 году (Примечание 5).

**16. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости**

	2018 г.	2017 г.
<b>На 1 января</b>	<b>4 760</b>	<b>15 724</b>
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и прочие капитализированные компоненты	2 488	6 200
Капитализированные проценты (Примечание 13)	18	419
Перевод в категорию завершенных объектов инвестиционной недвижимости	–	(20 018)
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20)	(196)	–
Перевод в категорию «активы, классифицированные как предназначенные для продажи» (Примечание 25)	–	(923)
Изменения справедливой стоимости	1 278	3 358
<b>На 31 декабря</b>	<b>8 348</b>	<b>4 760</b>

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

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

По состоянию на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, в сумме 8 348 млн. руб. и 4 760 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного метода.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

Существенные допущения, сделанные в ходе оценки доходным подходом основных проектов Группы представлены ниже:

	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Индексация арендной платы за год (в среднем)	4,0%	4,0%
<b>Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год:</b>		
Офисные помещения	24,7	24,8
Торговые площади	0,0	30,0
Терминальная ставка капитализации	10,0%	10,8%
Ставка дисконтирования	14,0%	17,34%
Затраты на строительство, тыс. руб. / кв. м	95,3	90,8

Вследствие существующей неопределенности по основным инвестиционным параметрам объектов и непрозрачности рынка справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости может находиться в диапазоне +/-10%.

**17. Инвестиции в совместное предприятие**

Инвестиции в совместное предприятие включали следующее:

Наименование	Страна регист- рации	Место осущест- вления деятель- ности	Проект	Фактичес- кая доля участия с правом голоса, %	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
ЗАО «Эквивалент»	Россия	Россия	«Невская ратуша»	50%	–	623
<b>Итого</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 г.	2017 г.
<b>На 1 января</b>	<b>623</b>	<b>410</b>
Доля в (убытке)/прибыли совместного предприятия, за вычетом налога, отраженная в консолидированном отчете о совокупном доходе	(623)	213
<b>На 31 декабря</b>	–	<b>623</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
Внеоборотные активы	14 610	19 119
Оборотные активы	2 825	2 467
Долгосрочные обязательства	(18 546)	(20 275)
Краткосрочные обязательства	(191)	(65)
<b>Чистые (обязательства)/активы</b>	<b>(1 302)</b>	<b>1 246</b>
Пропорциональная доля владения Группы	50%	50%
<b>Доля Группы в чистых (обязательствах)/активах</b>	<b>(651)</b>	<b>623</b>
Непризнанная доля в убытках	651	–
<b>Балансовая стоимость инвестиции</b>	<b>–</b>	<b>623</b>
	<b>За год, закончившийся 31 декабря 2018 г.</b>	<b>За год, закончившийся 31 декабря 2017 г.</b>
<b>(Убыток)/прибыль за год</b>	<b>(2 548)</b>	<b>426</b>
<b>Доля Группы в (убытке)/прибыли за год</b>	<b>(1 274)</b>	<b>213</b>
Непризнанная доля в убытках	651	–
<b>Признанная доля Группы в (убытке)/прибыли за год</b>	<b>(623)</b>	<b>213</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 консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**18. Основные средства**

	Здания	Прочее	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>			
<b>На 1 января 2017 г.</b>	<b>7 795</b>	<b>701</b>	<b>8 496</b>
Поступления	96	95	191
Перевод между категориями	37	(37)	–
Выбытия	–	(33)	(33)
<b>На 31 декабря 2017 г.</b>	<b>7 928</b>	<b>726</b>	<b>8 654</b>
Поступления	81	104	185
Выбытия	–	(47)	(47)
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>8 009</b>	<b>783</b>	<b>8 792</b>
<b>Накопленная амортизация и обесценение</b>			
<b>На 1 января 2017 г.</b>	<b>(5 916)</b>	<b>(480)</b>	<b>(6 396)</b>
Начисленная амортизация за год	(77)	(111)	(188)
Перевод между категориями	(34)	34	–
Выбытия	–	30	30
<b>На 31 декабря 2017 г.</b>	<b>(6 027)</b>	<b>(527)</b>	<b>(6 554)</b>
Начисленная амортизация за год	(80)	(90)	(170)
Восстановление обесценения (Примечание 10)	291	–	291
Выбытия	–	28	28
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>(5 816)</b>	<b>(589)</b>	<b>(6 405)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>			
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>2 193</b>	<b>194</b>	<b>2 387</b>
<b>На 31 декабря 2017 г.</b>	<b>1 901</b>	<b>199</b>	<b>2 100</b>

**«Swissotel Resort Сочи Камелия»**

В 2018 и 2017 годах Группа провела тест на обесценение гостиницы «Swissotel Resort Сочи Камелия» и определила его возмещаемую стоимость как справедливую стоимость (за вычетом затрат на продажу).

В 2018 году Группа восстановила ранее начисленное обесценение в сумме 291 млн. руб. с отражением в составе прочих операционных доходов.

Восстановление в 2018 году ранее признанного обесценения было вызвано следующими основными событиями и обстоятельствами:

- ▶ оптимизация расходов, связанных с содержанием и обслуживанием;
- ▶ будущие денежные потоки от аренды гостиничных номеров были увеличены в связи с изменением рыночной конъюнктуры.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. балансовая стоимость объекта не превышала его возмещаемую стоимость, соответственно, обесценения актива признано не было.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**18. Основные средства (продолжение)**

**«Swissotel Resort Сочи Камелия» (продолжение)**

Ниже приведены существенные допущения, принятые при оценке справедливой стоимости (за вычетом затрат на продажу) гостиницы «Swissotel Resort Сочи Камелия»:

- ▶ ставка дисконтирования – 15% (15% при оценке стоимости в 2017 году);
- ▶ период эксплуатации гостиницы – с 2019 по 2021 год, в котором гостиницу предполагается продать (с 2018 по 2021 год при оценке стоимости в 2017 году);
- ▶ ставка капитализации – 11% (12% при оценке стоимости в 2017 году).

В отношении остальных объектов основных средств по состоянию на 31 декабря 2018 г. индикаторов обесценения нет.

**19. Нематериальные активы**

Нематериальные активы включали следующее:

	Гудвил	Права на строи- тельство	Прочее	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>				
<b>На 1 января 2017 г.</b>	<b>92</b>	<b>675</b>	<b>5</b>	<b>772</b>
Поступления	–	–	–	–
Выбытия	(92)	–	–	(92)
<b>На 31 декабря 2017 г.</b>	<b>–</b>	<b>675</b>	<b>5</b>	<b>680</b>
Поступления	–	–	–	–
Выбытия	–	–	–	–
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>–</b>	<b>675</b>	<b>5</b>	<b>680</b>
<b>Амортизация и обесценение</b>				
<b>На 1 января 2017 г.</b>	<b>–</b>	<b>(227)</b>	<b>(5)</b>	<b>(232)</b>
Амортизация	–	(16)	–	(16)
Обесценение (Примечание 11)	–	(278)	–	(278)
Выбытия	–	–	–	–
<b>На 31 декабря 2017 г.</b>	<b>–</b>	<b>(521)</b>	<b>(5)</b>	<b>(526)</b>
Амортизация	–	(16)	–	(16)
Обесценение (Примечание 11)	–	(51)	–	(51)
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>–</b>	<b>(588)</b>	<b>(5)</b>	<b>(593)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>				
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>–</b>	<b>87</b>	<b>–</b>	<b>87</b>
<b>На 31 декабря 2017 г.</b>	<b>–</b>	<b>154</b>	<b>–</b>	<b>154</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**19. Нематериальные активы (продолжение)**

В 2011 году Группа признала гудвил в размере 92 млн. руб. в результате приобретения компании Citer Invest B.V. (проект «IQ-квартал»). В 2017 году Группа прекратила признание гудвила в связи с тем, что значительная часть площадей проекта «IQ-квартал» была реализована третьим лицам в рамках сделок купли-продажи, завершенных в отчетном периоде. Эффект от выбытия гудвила был отнесен на финансовый результат от реализации соответствующих активов (недвижимость, предназначенная для продажи, инвестиционная недвижимость) и отражен в составе себестоимости недвижимости, предназначенной для продажи, и прочих операционных расходов консолидированного отчета о совокупном доходе.

В 2018 и 2017 годах Группа признала убыток от обесценения прав на строительство в сумме 51 млн. руб. и 278 млн. руб., соответственно, относящийся к той части проектов, реализация которых является экономически и технически необоснованной.

**20. Недвижимость, предназначенная для продажи**

	2018 г.	2017 г.
<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	12 038	11 916
Капитализированные проценты	517	384
Реализованные объекты (Примечание 8)	(19 589)	(21 658)
Перевод из категории «завершенные объекты инвестиционной недвижимости»	66	–
Перевод из категории «незавершенные объекты инвестиционной недвижимости»	196	–
Перевод в состав завершенных объектов инвестиционной недвижимости	–	(66)
Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	(1 065)	–
Прочее выбытие	(1 429)	–
<b>На 31 декабря</b>	<b>20 454</b>	<b>29 828</b>

В течение 2018 и 2017 годов Группа капитализировала затраты на содержание персонала в сумме 257 млн. руб. и 369 млн. руб., соответственно, в составе стоимости недвижимости, предназначенной для продажи.



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
<b>Дебиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Дебиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	94	300
	<b>94</b>	<b>300</b>
<b>Прочая дебиторская задолженность</b>		
Прочая дебиторская задолженность – третьи стороны	553	542
Прочая дебиторская задолженность – связанные стороны	11	106
	<b>564</b>	<b>648</b>
	<b>658</b>	<b>948</b>
<b>Прочие оборотные финансовые активы</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
Займы выданные – третьи стороны	7	6
	<b>7</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.

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

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

По состоянию на 31 декабря 2018 г. финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, были классифицированы в категорию долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. справедливая стоимость указанных долевых инструментов составила 360 млн. руб.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**23. Денежные средства и денежные эквиваленты**

	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
Денежные средства на счетах в банках и в кассе	1 030	380
Краткосрочные депозиты	9 366	24 779
	<b>10 396</b>	<b>25 159</b>

На 31 декабря 2018 г. денежные средства и денежные эквиваленты были представлены следующим образом: 10 396 млн. руб. в ВТБ (на 31 декабря 2017 г.: 25 158 млн. руб.), 0 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. На 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. средневзвешенная процентная ставка по вкладам составляла 6,11% и 8,15%, соответственно.

ВТБ по состоянию на 31 декабря 2018 г. агентством Moody's присвоен кредитный рейтинг Ваа3 (на 31 декабря 2017 г. – Ва1).

**24. Прочие нефинансовые активы и Активы по договорам с покупателями**

	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
<b>Прочие внеоборотные активы</b>		
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости	532	935
Авансы, выданные под строительство основных средств	5	4
	<b>537</b>	<b>939</b>
<b>Прочие оборотные 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	828	1 039
Авансовые платежи по налогам, кроме налога на прибыль	31	64
Прочие оборотные нефинансовые активы	383	1 530
	<b>1 242</b>	<b>4 586</b>

Изменение величины активов по договорам с покупателями в сумме 241 млн. руб. представляет собой кумулятивные корректировки выручки, влияющие на соответствующий актив по договору.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 25. Активы классифицированные как предназначенные для продажи и обязательства, непосредственно связанные с активами, предназначенными для продажи

В 3 квартале 2017 года руководством Группы принято решение о продаже площадей, расположенных в подземной части проекта IQ-квартал и предназначенных для размещения торговых помещений. В сентябре 2017 года Группа заключила договоры с покупателями, в которых определены стоимость реализации и срок передачи помещений. По состоянию на 30 сентября 2017 г. помещения общей площадью 3 673,7 кв.м., справедливая стоимость которых составила 923 млн. руб., отраженные в составе инвестиционной недвижимости, были переведены в состав активов, классифицированных как предназначенные для продажи и обязательств, непосредственно связанных с активами, предназначенными для продажи.

Группа признала доход от продажи вышеуказанных площадей, расположенных в подземной части проекта IQ-квартал, в 2017 году в общей сумме 203 млн. руб. в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе прибыли от выбытия активов, классифицированных как предназначенные для продажи и обязательств, непосредственно связанных с активами, предназначенными для продажи.

Оставшаяся часть площадей, отраженная по состоянию на 31 декабря 2017 г. в составе активов, классифицированных как предназначенные для продажи и обязательств, непосредственно связанных с активами, предназначенными для продажи, стоимостью 422 млн. руб. была передана покупателям в январе 2018 года. Финансовый результат от данной операции отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 10).

#### 26. Капитал

По состоянию на 31 декабря 2018 г. общее количество выпущенных Компанией обыкновенных акций и акций, находящихся в обращении, составляло 11 217 094 штуки и 11 039 543 штуки, соответственно. Номинальная стоимость одной акции составляет 50 руб.

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

Сверка количества объявленных, выпущенных и находящихся в обращении акций по состоянию на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. представлена ниже:

	Итого объявленные и выпущенные акции	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Итого объявленные, выпущенные и находящиеся в обращении акции
	<i>штук</i>	<i>штук</i>	<i>штук</i>
На 31 декабря 2017 г.	11 217 094	(5 560)	11 211 534
На 31 декабря 2018 г.	11 217 094	(177 551)	11 039 543

В 2017 году и 2018 году дивиденды материнской компанией не начислялись и не выплачивались.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

27. Процентные кредиты и займы

	Эффективная процентная ставка, %	Срок погашения	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
<b>Краткосрочные процентные кредиты, полученные от связанных сторон</b>				
ВТБ	9,5%	2020 г.	7 098	7 592
ВТБ	9,5%	2019 г.	507	230
			<b>7 605</b>	<b>7 822</b>
<b>Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон</b>				
Emtomax International N.V.	8,26%	2018 г.	–	3 034
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	2	208
			<b>2</b>	<b>3 242</b>
<b>Итого краткосрочные процентные кредиты и займы</b>			<b>7 607</b>	<b>11 064</b>
<b>Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон</b>				
ВТБ	9,5%	2021 г.	28 431	32 113
ВТБ	9,5%	2020-2021 г.	8 917	9 773
ВТБ	9,5%	2020 г.	11 235	11 940
ВТБ	9,5%	2022 г.	4 724	5 209
ВТБ	9,5%	2026-2028 г.	2 556	2 536
ВТБ	9,5%	2025 г.	8 010	7 315
			<b>63 873</b>	<b>68 886</b>
<b>Итого долгосрочные процентные кредиты и займы</b>			<b>63 873</b>	<b>68 886</b>
<b>Итого процентные кредиты и займы</b>			<b>71 480</b>	<b>79 950</b>

График погашения задолженности на 31 декабря 2018 г. представлен следующим образом:

За год по 31 декабря	
2019 г.	7 607
2020 г.	11 414
2021 г.	37 169
2022 г.	4 724
2025 г.	8 010
2026 г.	732
2027 г.	241
2028 г.	1 583
<b>Итого</b>	<b>71 480</b>

**ВТБ**

В 2008 году Группа подписала с ВТБ договор на открытие кредитной линии в размере 4 000 млн. руб. Эффективная процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в 2020 году. По состоянию на 31 декабря 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 31 декабря 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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

**ВТБ (продолжение)**

В декабре 2018 года в результате договоренности об изменении процентной ставки по кредитным соглашениям произошла существенная модификация их условий. Соответственно, данная модификация была учтена как погашение первоначальных финансовых обязательств и признание новых финансовых обязательств. Разница между балансовой стоимостью погашенных финансовых обязательств и справедливой стоимостью новых финансовых обязательств в сумме 9 721 млн. руб. была признана в составе капитала.

**Emmomax International N.V.**

В 2018 году задолженность по договору займа с Emmomax International N.V. была полностью погашена.

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

	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
<b>Краткосрочные финансовые обязательства</b>		
<b>Кредиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Гарантийные удержания	956	924
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	1 620	755
	<b>2 576</b>	<b>1 679</b>
<b>Прочая кредиторская задолженность</b>		
Задолженность по оплате труда	281	179
Задолженность по налогам	762	5 923
Прочая кредиторская задолженность – третьи стороны	1 191	3 089
Прочая кредиторская задолженность – связанные стороны	–	24
Обязательства по финансовой аренде	5	4
	<b>2 239</b>	<b>9 219</b>
	<b>4 815</b>	<b>10 898</b>
<b>Долгосрочные финансовые обязательства</b>		
<b>Кредиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	4	7
Гарантийные удержания	343	412
	<b>347</b>	<b>419</b>
<b>Прочая кредиторская задолженность</b>		
Обязательства по финансовой аренде	209	214
	<b>209</b>	<b>214</b>
	<b>556</b>	<b>633</b>

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

По состоянию на 31 декабря 2018 г. в состав прочей кредиторской задолженности от третьих сторон включен резерв на завершение строительства в сумме 676 млн. руб. (2 841 млн. руб. на 31 декабря 2017 г.).

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**29. Прочие нефинансовые обязательства и Обязательства по договорам с покупателями**

	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Авансы по проекту «Искра-парк»	–	1 400
Авансы от покупателей	15	71
Отложенный арендный доход	127	45
	<b>142</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
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения до 1 года	961	11 505
	<b>961</b>	<b>22 432</b>

**Обязательства по договорам с покупателями**

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли-продажи, скорректированные на элемент финансирования.

Изменение величины обязательств по договорам с покупателями за 2018 год представлено следующим образом:

	2018 г.
<b>По состоянию на 1 января 2018 г.</b>	<b>21 299</b>
<b>Увеличение обязательств по договорам в течение года за счет:</b>	<b>12 812</b>
Авансовых платежей, полученных по договорам	11 239
Компонента финансирования	1 573
<b>Признание в сумме выручки в течение года:</b>	<b>(23 653)</b>
Начального сальдо обязательств по договорам, включая компонент финансирования	(12 489)
Авансовых платежей, полученных по договорам	(11 164)
<b>Прочие движения</b>	<b>(2 184)</b>
<b>По состоянию на 31 декабря 2018 г.</b>	<b>8 274</b>

**30. 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 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. составила 381 млн. руб. и 259 млн. руб., соответственно.

В 2018 году и 2017 году изменение справедливой стоимости встроенных производных инструментов в сумме (200) млн. руб. и 236 млн. руб. было отражено в составе чистого убытка и чистой прибыли от изменения справедливой стоимости финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости, через прибыль или убыток, соответственно.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**31. Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью**

	1 января 2018 г.	Погашение кредитов и займов	Проценты уплаченные	Погашение обяза- тельств по финансовой аренде	Изменение валютных курсов	Модифи- кация кредитов полученных	Проценты начисленные	Реклассифи- цировано	Выбытие дочерних компаний	Прочее	31 декабря 2018 г.
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>											
Краткосрочные процентные кредиты и займы	11 064	(1 778)	(1 593)	–	47	(874)	477	508	(244)	–	7 607
Краткосрочные обязательства по договорам финансовой аренды	4	–	–	(35)	–	–	31	5	–	–	5
Долгосрочные процентные кредиты и займы	68 886	(14)	–	–	–	(8 847)	4 341	(508)	–	15	63 873
Долгосрочные обязательства по договорам финансовой аренды	214	–	–	–	–	–	–	(5)	–	–	209
	<b>80 168</b>	<b>(1 792)</b>	<b>(1 593)</b>	<b>(35)</b>	<b>47</b>	<b>(9 721)</b>	<b>4 849</b>	<b>–</b>	<b>(244)</b>	<b>15</b>	<b>71 694</b>
	1 января 2017 г.	Погашение кредитов и займов	Проценты уплаченные	Погашение обяза- тельств по финансовой аренде	Изменение валютных курсов	Модифи- кация кредитов полученных	Эффект от досрочного погашения, модифици- рованных кредитов, признанный в Отчете об изменениях в капитале	Проценты начисленные	Реклассифи- цировано	Прочее	31 декабря 2017 г.
<b>На 31 декабря 2017 г.</b>											
Краткосрочные процентные кредиты и займы	42 087	(20 059)	(1 560)	–	(10)	(15 119)	975	1 287	3 264	199	11 064
Краткосрочные обязательства по договорам финансовой аренды	17	–	–	(51)	–	–	–	34	4	–	4
Долгосрочные процентные кредиты и займы	66 117	(5 187)	(1 195)	–	–	7 315	783	4 317	(3 264)	–	68 886
Долгосрочные обязательства по договорам финансовой аренды	218	–	–	–	–	–	–	–	(4)	–	214
	<b>108 439</b>	<b>(25 246)</b>	<b>(2 755)</b>	<b>(51)</b>	<b>(10)</b>	<b>(7 804)</b>	<b>1 758</b>	<b>5 638</b>	<b>–</b>	<b>199</b>	<b>80 168</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
<b>Финансовые активы</b>				
Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток	360	–	360	–
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	–	427	–	427
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	658	948	658	948
Займы выданные и векселя полученные	7	6	7	6
Денежные средства и денежные эквиваленты	10 396	25 159	10 396	25 159
	<b>11 421</b>	<b>26 540</b>	<b>11 421</b>	<b>26 540</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Кредиты с плавающей процентной ставкой	(63 470)	–	(63 470)	–
Кредиты с фиксированной процентной ставкой	(8 010)	(79 950)	(8 010)	(71 999)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(4 609)	(5 608)	(4 609)	(5 608)
Встроенные производные финансовые инструменты	(381)	(259)	(381)	(259)
Гарантийные депозиты от арендаторов	(544)	(569)	(544)	(569)
	<b>(77 014)</b>	<b>(86 386)</b>	<b>(77 014)</b>	<b>(78 435)</b>

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств представляет собой сумму, на которую может быть обменен финансовый инструмент в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку, кроме случаев вынужденной продажи или ликвидации. Для оценки справедливой стоимости используются следующие методы и допущения:

- ▶ Справедливая стоимость денежных средств и денежных эквивалентов, дебиторской задолженности по основной деятельности и прочей дебиторской задолженности, кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности, а также прочих оборотных финансовых активов приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.
- ▶ Долгосрочные и краткосрочные займы выданные и векселя полученные оцениваются Группой на основе таких параметров, как процентные ставки, кредитоспособность отдельных клиентов и уровень риска, связанный с финансируемым проектом. По оценке Группы, на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. балансовая стоимость выданных займов и полученных векселей существенно не отличалась от их справедливой стоимости.



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**32. Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств (продолжение)**

- ▶ Справедливая стоимость займов с плавающей процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на тот момент в отношении займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. На 31 декабря 2018 г. балансовая стоимость кредитов и займов с плавающей процентной ставкой была равна их справедливой стоимости.
- ▶ Справедливая стоимость кредитов и займов с фиксированной процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на момент расчета в отношении кредитов и займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. По состоянию на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. кредиты и займы с фиксированной ставкой учитываются по амортизированной стоимости. На 31 декабря 2018 г. балансовая стоимость кредитов и займов с фиксированной процентной ставкой была равна их справедливой стоимости.
- ▶ Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, и встроенные производные инструменты отражаются по справедливой стоимости.

**33. 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 31 декабря 2018 г.:

	Дата оценки	Итого	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Существенных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
<b>Финансовые активы</b>					
Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток	31 декабря 2018 г.	360	–	–	360
<b>Инвестиционная недвижимость</b>					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	31 декабря 2018 г.	27 702	–	–	27 702
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	31 декабря 2018 г.	8 348	–	–	8 348
<b>Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
<b>Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>					
Встроенные производные финансовые инструменты (Примечание 30)	31 декабря 2018 г.	381	–	381	–
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 31)</b>					
Процентные кредиты и займы с плавающей процентной ставкой	31 декабря 2018 г.	63 470	–	–	63 470
Процентные кредиты и займы с фиксированной процентной ставкой	31 декабря 2018 г.	8 010	–	–	8 010

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**33. 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	Итого	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Существенных ненаблюдаемых 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 15)	31 декабря 2017 г.	26 151	–	–	26 151
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	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 30)	31 декабря 2017 г.	259	–	–	259
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 31)</b>					
Процентные кредиты и займы	31 декабря 2017 г.	71 999	–	–	71 999

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки по состоянию на 31 декабря 2018 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% (14,7%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (630) млн. руб. и 660 млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,2%-4,9% (4,3%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 1 550 млн. руб. и (1 410) 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 (1 370) млн. руб. и 1 670 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	14,0%-14,0% (14,0%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (520) млн. руб. и 560 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,1%-4,1% (4,1%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 010 млн. руб. и (1 700) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	10,0%-10,0% (10,0%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (600) млн. руб. и 750 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 32 млн. руб. и (32) млн. руб., соответственно

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**33. 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 2 280 млн. руб. и (1 997) 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 4 311 млн. руб. и (3 679) 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 консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**34. Операции со связанными сторонами**

В таблице ниже представлена информация об операциях со связанными сторонами за годы, завершившиеся 31 декабря:

<b>Операции со связанными сторонами</b>	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
<b>Расход по выплате процентов акционерам</b>		
Расход по выплате процентов ВТБ	4 726	5 465
	<b>4 726</b>	<b>5 465</b>
<b>Процентный доход по операциям с акционером</b>		
Процентный доход, полученный от ВТБ	979	1 425
	<b>979</b>	<b>1 425</b>
<b>Административные расходы и расходы на продажу</b>		
Услуги риелторов	100	-
	<b>100</b>	<b>-</b>

В апреле 2018 года Группа и АО «ДОМ.РФ» (ранее – АИЖК) заключили договор купли-продажи нежилых помещений в МФК «IQ-квартал» общей площадью 1 139,8 кв. м. Стоимость реализации указанных объектов недвижимости составила 695,0 млн. руб. (с учетом НДС). Доходы и расходы от реализации нежилых помещений отражены в составе выручки и себестоимости от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, консолидированного отчета о совокупном доходе.

1 ноября 2017 г. Группа и Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (компания, контролируемая государством) подписали договор купли-продажи на офисные помещения общей площадью 74 655,1 кв. м. и на 327 машиномест общей площадью 4 608,9 кв. м. в МФК «IQ-квартал» (Примечание 15). Стоимость реализации указанных объектов недвижимости составила 24 898,2 млн. руб. (с учетом НДС). Сделка была завершена в декабре 2017 года. Финансовый результат от реализации составил 1 236 млн. руб. и отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 10).

	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
<b>Средства акционеров</b>		
Денежные средства и денежные эквиваленты в ВТБ	10 396	25 158
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность ВТБ	11	107
	<b>10 407</b>	<b>25 265</b>
<b>Задолженность акционерам</b>		
Кредиты и займы, полученные от ВТБ	71 478	76 708
	<b>71 478</b>	<b>76 708</b>

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 34. Операции со связанными сторонами (продолжение)

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

- ▶ материнская компания Группы – ВТБ;
- ▶ компании, контролируемые государством.

Информация об обеспечении по кредитам, полученным Группой от ВТБ, представлена в Примечании 37.

Вознаграждение ключевого управленческого персонала Группы за годы, завершившиеся 31 декабря:

	2018 г.	2017 г.
Краткосрочные выплаты работникам	170	170
Прочие долгосрочные выплаты	33	27

#### 35. Цели и политика управления финансовыми рисками

Основные финансовые обязательства Группы включают кредиты и займы. Основной целью кредитов и займов Группы является финансирование приобретения и строительства объектов недвижимости Группы. Группа имеет дебиторскую задолженность по основной деятельности и прочую дебиторскую задолженность, кредиторскую задолженность по основной деятельности и прочую кредиторскую задолженность, а также денежные средства и денежные эквиваленты, возникающие непосредственно в результате хозяйственной деятельности Группы.

Группа подвержена рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

##### Рыночный риск

Рыночный риск представляет собой риск изменения справедливой стоимости финансовых инструментов в результате колебания рыночных цен. Основные рыночные риски, связанные с деятельностью Группы, включают риск изменения процентной ставки и валютный риск. Среди финансовых инструментов Группы рыночному риску подвержены, главным образом, процентные кредиты и займы, краткосрочные депозиты, выданные займы и векселя.

##### Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки – это риск того, что стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений рыночных процентных ставок. Группа подвержена риску изменения рыночных процентных ставок, главным образом, в связи с наличием у нее кредитов и займов с плавающими процентными ставками. Большинство кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2018 г. имеют плавающие процентные ставки, однако, ввиду того, что плавающие процентные ставки имеют ограничительный характер и не превысят отметку в размере 9,5%, подверженность к данному риску оценивается Группой как незначительное. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления риском, связанным с изменением процентных ставок.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. у Группы отсутствует задолженность в рамках кредитов и займов с плавающими процентными ставками.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 35. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

##### Валютный риск

Валютный риск – это риск изменения справедливой стоимости финансового инструмента или будущих денежных потоков вследствие изменений в курсах иностранных валют. Группа осуществляет ряд операций в иностранной валюте. Группа подвержена валютному риску, главным образом, в связи с наличием у нее кредитов и займов, а также денежных средств и денежных эквивалентов, выраженных в долларах США. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления валютным риском, за исключением тех, которые встроены в договоры аренды (Примечание 30).

В следующей таблице представлена чувствительность прибыли Группы до налогообложения к обоснованно возможному изменению курса доллара США, при неизменности прочих переменных (вследствие изменения справедливой стоимости денежных активов и обязательств). Подверженность Группы риску изменения обменных курсов прочих иностранных валют незначительна.

	Изменение курса доллара США	Влияние на прибыль до налогообложения
31 декабря 2018 г.	13,00% (13,00%)	12 (12)
31 декабря 2017 г.	13,00% (13,00%)	(7) 7

##### Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск понесения убытков вследствие невыполнения контрагентом обязательств по финансовому инструменту или договору с клиентами. Подверженность Группы кредитному риску связана с арендой и финансовой деятельностью, включая депозиты в банках и финансовых организациях.

Для управления кредитным риском, связанным с денежными средствами и денежными эквивалентами, Группа размещает имеющиеся денежные средства, главным образом, в ВТБ (основной акционер Группы). Руководство проводит регулярный анализ кредитоспособности банков, в которых размещаются денежные средства.

Группа осуществляет тщательный контроль за выполнением и степенью завершенности проектов, что позволяет снизить связанный с ними кредитный риск.

Для целей управления кредитным риском Группа требует осуществлять арендные платежи заблаговременно. Финансовое положение арендатора определяется на момент заключения договора аренды на основе подробной системы оценки кредитного рейтинга. Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности по расчетам с арендаторами.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**35. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)**

**Кредитный риск (продолжение)**

При реализации недвижимости, предназначенной для продажи, Группа передает имущество в собственность только после получения аванса от клиента, что позволяет существенно снизить кредитный риск, связанный с клиентом.

Максимальный кредитный риск на отчетную дату эквивалентен балансовой стоимости каждого класса финансовых активов.

**Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет строгий контроль за состоянием ликвидности. Группа использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы удостовериться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. На случай если фактические доступные денежные средства окажутся ниже прогнозируемого объема, Группа имеет гарантированное финансирование от основного акционера, ВТБ.

Ниже в таблице представлены финансовые обязательства Группы в разрезе сроков, оставшихся до погашения, на основании договорных недисконтированных обязательств по погашению.

	Менее 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>					
Процентные кредиты и займы	8 111	387	68 609	20 709	<b>97 816</b>
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	1 469	2 584	556	–	<b>4 609</b>
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	–	671	–	<b>671</b>
Встроенные производные инструменты	–	–	381	–	<b>381</b>
	<b>9 580</b>	<b>2 971</b>	<b>70 217</b>	<b>20 709</b>	<b>103 477</b>
<b>На 31 декабря 2017 г.</b>					
Процентные кредиты и займы	10 647	438	72 089	21 221	<b>104 395</b>
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	6 210	4 688	633	–	<b>11 531</b>
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	–	643	–	<b>643</b>
Встроенные производные инструменты	–	–	239	20	<b>259</b>
	<b>16 857</b>	<b>5 126</b>	<b>73 604</b>	<b>21 241</b>	<b>116 828</b>



## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 35. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

##### Управление капиталом

На 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. Группа имела отрицательные чистые активы.

В 2017-2018 годах Группа сосредоточила внимание на реструктуризации своей задолженности и проводила активные переговоры с кредиторами в отношении сроков платежей и процентных ставок. Группа поставила задачу сократить краткосрочную часть общей задолженности со сроком оплаты менее года до приемлемых размеров.

Группа управляет структурой своего капитала и корректирует ее с учетом изменений экономических условий. В целях поддержания или изменения структуры капитала Группа может скорректировать сумму заемных средств, полученных от ВТБ или других кредиторов, или выпустить новые акции.

#### 36. Информация по сегментам

Для целей управления в Группе выделены операционные сегменты, исходя из различных классов недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2018 г. было определено пять отчетных сегментов:

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем (проект «IQ-квартал» (апартаменты), ЖК «Сады Пекина», ЖК «Wine House» (реконструкция), ЖК «Wine House» (новое строительство), ЖК «Наследие» (1-2 этапы), ЖК «Театральный дом», ЖК «Достояние» (башня «Наука»); ЖК «Нахимовский», ЖК «Мичуринский», ЖК «Солнце», ЖК «Литератор», проект «Камелия» (апартаменты));
- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства (ЖК «Наследие» (3 этап), проект «Искра-Парк» (апартаменты), ЖК «Достояние» (башня «Культура» и башня «Искусство»);
- ▶ Инвестиционная недвижимость в стадии строительства (проект «Искра-Парк»);
- ▶ Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду (БЦ «Даниловский форт», БЦ «SkyLight», «ЦДМ на Лубянке»);
- ▶ Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду (гостиница «Пекин», гостиница «Swissotel Resort Сочи Камелия»).

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

*Выручка сегмента* – отраженное в управленческой отчетности Группы поступление непосредственно связанных с сегментом денежных средств, полученных от покупателей в денежной форме или в виде неденежных расчетов (путем взаимозачета или векселями) за реализованные строящиеся объекты жилой и инвестиционной недвижимости, по договорам операционной аренды или в оплату за предоставленные услуги.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

*Расходы сегмента* – отраженное в управленческой отчетности Группы расходование непосредственно связанных с сегментом денежных средств и соответствующая часть расходов, которая может быть обоснованно отнесена на сегмент, включая расходы, относящиеся к операциям с внешними контрагентами и другими сегментами. В расходы сегмента также включается чистое движение денежных средств по инвестиционной и финансовой деятельности Группы.

*Финансовый результат сегмента* – разность между выручкой и расходами сегмента, равная движению денежных средств и неденежных расчетов за отчетный период.

Активы и обязательства сегментов анализируются исполнительным органом Группы, ответственным за принятие решений, только на консолидационном уровне, представленном в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

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 год, завершившийся 31 декабря 2018 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>	6 044	6 606	–	4 228	–	1 390	18 268
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом и прочие корректировки	7 379	4 366	–	(211)	–	(188)	11 346
<b>Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*</b>	<b>13 423</b>	<b>10 972</b>	<b>–</b>	<b>4 017</b>	<b>–</b>	<b>1 202</b>	<b>29 614</b>

	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>	(101)	(1 821)	(1 902)	1 281	–	203	(2 340)
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом и прочие корректировки***	–	–	–	–	–	–	4 710
<b>Прибыль до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2 370</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

За год, завершившийся 31 декабря 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>	5 501	9 998	25 811	4 020	–	1 168	46 498
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	10 801
<b>Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО****</b>	–	–	–	–	–	–	57 299

	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>	2 406	4 373	6 389	1 748	–	(1 145)	13 771
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом****	–	–	–	–	–	–	(9 071)
<b>Прибыль до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**</b>	–	–	–	–	–	–	4 700

\* Включая арендный доход, выручку от реализации активов, предназначенных для продажи, выручку от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, выручку от продажи гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг, за исключением выручки от прочей реализации в сумме 169 млн. руб. по консолидированному отчету о совокупном доходе.

\*\* Включая восстановление убытка от обесценения в 2018 году в размере 291 млн. руб. и 2017 году в размере ноль млн. руб., соответственно, по сегменту «Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду» и «Гостиничная недвижимость в стадии строительства».

\*\*\* Включая прибыль (убыток) от изменения справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости, восстановление (списание) стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации и другие корректировки. \*\*\*\* Включая арендный доход, выручку от реализации активов, предназначенных для продажи, 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.

**37. 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 консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

**Залоги**

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

Компания Группы	Проекты	31 декабря 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»	22 004 320	100%	22 004 320	100%
ОАО «Система-Темп»	ул. Большая 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 31 декабря 2018 г. договор залога акций ЗАО «Пансионат «Камелия» был прекращен из-за погашения кредита ВТБ в 2017 году.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. Группа передала в залог 100% долей ООО «Искра-Парк» в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в марте 2022 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. Группа передала в залог «ЦДМ на Лубянке» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 9 066 млн. руб. и 11 167 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в сентябре 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. Группа передала в залог БЦ «Даниловский Форт» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 3 713 млн. руб. и 3 518 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в декабре 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. Группа передала в залог «IQ квартал» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости, недвижимость, предназначенная для продажи и активы, классифицированные как предназначенные для продажи) балансовой стоимостью 209 млн. руб., 3 048 млн. руб. и 420 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ. По состоянию на 31 декабря 2018 г. договор залога был прекращен из-за погашения кредита ВТБ в 2017 году.

По состоянию на 31 декабря 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 8 348 млн. руб. и 6 527 млн. руб., соответственно, и 4 760 млн. руб. и 4 947 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в июне 2021 года.

### **38. Договорные и условные обязательства**

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

В России продолжается 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**

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Группы положений законодательства применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Помимо Российской Федерации, Группа осуществляет свою деятельность в ряде иностранных юрисдикций. В состав Группы входят компании, созданные за пределами Российской Федерации, которые подлежат налогообложению по ставкам и в соответствии с законодательством юрисдикций, в которых компании Группы признаются налоговыми резидентами. Налоговые обязательства иностранных компаний Группы определяются исходя из того, что иностранные компании Группы, за исключением CiTer Invest B.V., не являются налоговыми резидентами Российской Федерации, а также не имеют постоянного представительства в Российской Федерации и, следовательно, не облагаются налогом на прибыль согласно российскому законодательству, за исключением случаев удержания налога на доходы у источника (т.е. дивиденды, проценты, доход от прироста капитала и т.д.).

В 2018 году имело место дальнейшее внедрение механизмов, направленных против уклонения от уплаты налогов с использованием низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования. В частности, эти изменения включали определение понятия бенефициарного владения, налогового резидентства юридических лиц по месту осуществления фактической деятельности, а также подход к налогообложению контролируемых иностранных компаний в Российской Федерации.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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

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

Кроме этого была законодательно установлена концепция налоговой выгоды в отношении всех налогов, взимаемых на территории Российской Федерации, с фокусом на присутствие деловой цели при осуществлении хозяйственных операций, а также подтверждение исполнения обязательств по заключенным договорам сторонами договора, либо лицом, на которого эти обязательства были переданы по договору или закону. Данное изменение существенно меняет концепцию признания факта получения налогоплательщиками необоснованной налоговой выгоды, что окажет существенное влияние на сложившуюся ранее судебную практику. При этом практический механизм применения данной нормы еще не до конца урегулирован, а судебная практика по внесенным изменениям – не сформирована.

Указанные изменения, а также последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2018 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Группа в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

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 31 декабря 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 767 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.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

###### **Трансфертное ценообразование**

Правила трансфертного ценообразования позволяют российским налоговым органам осуществлять корректировки ценообразования и начислять дополнительные обязательства по налогу на прибыль по всем «контролируемым» сделкам, в случае, если цена по ним отличается от рыночной. Список «контролируемых» сделок включает в себя сделки между взаимозависимыми лицами и отдельные виды внешнеторговых сделок. Данные правила трансфертного ценообразования значительно увеличили контроль за налогоплательщиками по сравнению с правилами, действовавшими до 1 января 2012 г., путем перемещения бремени доказывания своей позиции с налоговых органов на налогоплательщиков. Правила трансфертного ценообразования распространяются на внутрироссийские и внешнеторговые сделки. Для сделок между российскими взаимозависимыми лицами правила применяются только в случае если размер доходов от всех операций между такими лицами превышает 1 млрд. руб. и 0 млн. руб. для операций с иностранными предприятиями. В случае если одной из сторон внутрироссийской сделки доначислят дополнительные налоговые обязательства, другая сторона сделки вправе провести симметричную корректировку своих обязательств по налогу на прибыль. Особые правила трансфертного ценообразования распространяются на операции с гарантиями и производными ценными бумагами.

В 2016-2018 годах Группа определила свои налоговые обязательства по контролируемым сделкам в соответствии с фактическими ценами.

В связи с отсутствием определенности и текущей практики применения российских правил трансфертного ценообразования налоговые органы могут оспорить уровень цен, применяемый компаниями Группы по контролируемым сделкам, и доначислить налоговые обязательства в случае, если Группа не сможет подтвердить применение рыночных цен в отношении таких сделок, а также при отсутствии специальной документации для налоговых органов, включающей применимую документацию по трансфертному ценообразованию.

###### **Деофшоризационные правила**

Новые деофшоризационные правила вступили в силу с 1 января 2015 г. В соответствии с данными правилами, российские налоговые органы имеют право оспаривать применение пониженных ставок налога у источника выплаты дохода, предусмотренных международными соглашениями об избежании двойного налогообложения (концепция фактического получателя дохода), а также признавать иностранные компании российскими налоговыми резидентами, в случае если эффективное управление осуществляется из России. Эти изменения, а также введение правил налогообложения контролируемых иностранных компаний (далее – «КИК») и налогообложение косвенной продажи компаний, владеющих недвижимым имуществом в России, могут оказать существенное негативное влияние на внутригрупповые операции.

В результате введения правил налогообложения прибыли КИК, нераспределенная прибыль КИК, полученная с 1 января 2015 г., подлежит налогообложению в случае, если она в дальнейшем не была распределена в виде дивидендов. Руководство Группы подтверждает, что налоговые обязательства, касающиеся прибыли КИК за 2016-2017 годы, полностью отражены в финансовой отчетности.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

###### **Отраслевое регулирование**

Строительная и девелоперская деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», строительными нормами, положениями, утвержденными Министерством промышленности и энергетики Российской Федерации, а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. В частности, в процессе выдачи разрешений и надзора за строительством недвижимости участвуют Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой), Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, а также региональные органы государственного архитектурного и строительного надзора.

Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют все применимые природоохранные, противопожарные и санитарные нормы и требования.

###### **Судебные разбирательства**

В ходе осуществления основной деятельности предприятиям Группы приходится участвовать в судебных разбирательствах, рассмотрении исков и претензий. По мнению руководства, обязательства Группы (при их наличии) в рамках всех потенциальных судебных разбирательств, других процессуальных действий юридического характера или в связи с другими вопросами не окажут существенного влияния на финансовое положение, результаты деятельности или ликвидность Группы, помимо того, что уже отражено в данной консолидированной финансовой отчетности.

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

Группа заключила договоры с третьими сторонами на строительство объектов, которые потребуют осуществления капиталовложений после 31 декабря 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 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 202 млн. руб. и 198 млн. руб., соответственно.



## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

###### *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 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 87 млн. руб. и ноль млн. руб., соответственно.

###### *«IQ-квартал»*

Группа заключила договоры на строительство многофункционального комплекса «IQ-квартал» в «Москва-Сити». По состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 726 млн. руб. и 1 644 млн. руб., соответственно.

###### *ЖК «Wine House»*

Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 23 млн. руб. и 38 млн. руб., соответственно.

###### *ЖК «Наследие»*

Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 1 153 млн. руб. и 1 383 млн. руб., соответственно.

###### *ЖК «Театральный дом»*

Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 214 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 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 5 621 млн. руб. и 11 772 млн. руб., соответственно.

###### *ЖК «Достояние»*

Группа заключила договоры на строительство жилого комплекса в Москве. По состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 1 979 млн. руб. и 3 942 млн. руб., соответственно.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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

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

###### ***Операционная аренда***

За некоторыми исключениями земельные участки в г. Москве принадлежат Правительству Москвы. Аренда земельных участков в Москве осуществляется в рамках отдельного правового режима, регулируемого Правительством города. Как правило, соответствующие права аренды земельных участков предоставляются Правительством Москвы по результатам аукционов или тендеров, с оплатой авансом или за вознаграждение, выплачиваемое в форме периодических арендных платежей.

###### ***Нормативные акты в области охраны окружающей среды***

Законодательные и нормативные акты в области охраны окружающей среды предусматривают определенные ограничения и обязательства в отношении земельных участков и объектов недвижимости, принадлежащих Группе или застраиваемых ею. Некоторые из застраиваемых земельных участков расположены в природоохранных зонах. Кроме того, реализация проектов строительства может быть связана с определенными обязательствами, включая посадку зеленых насаждений и уборку прилегающих территорий. Эти требования могут стать причиной задержек реализации проектов или привести к возникновению дополнительных затрат.

ООО «Эрнст энд Янг»  
Прошито и пронумеровано 98 листа(ов)