

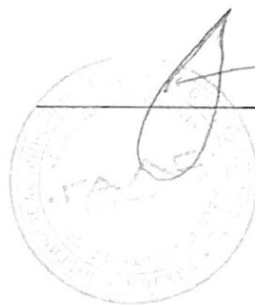
Предварительно утвержден  
Советом директоров  
ПАО «Галс-Девелопмент»  
(Протокол № 11 от «25» августа 2020 г.)

Утвержден  
годовым Общим собранием акционеров  
ПАО «Галс-Девелопмент»  
(Протокол № 35 от «29» сентября 2020 г.)

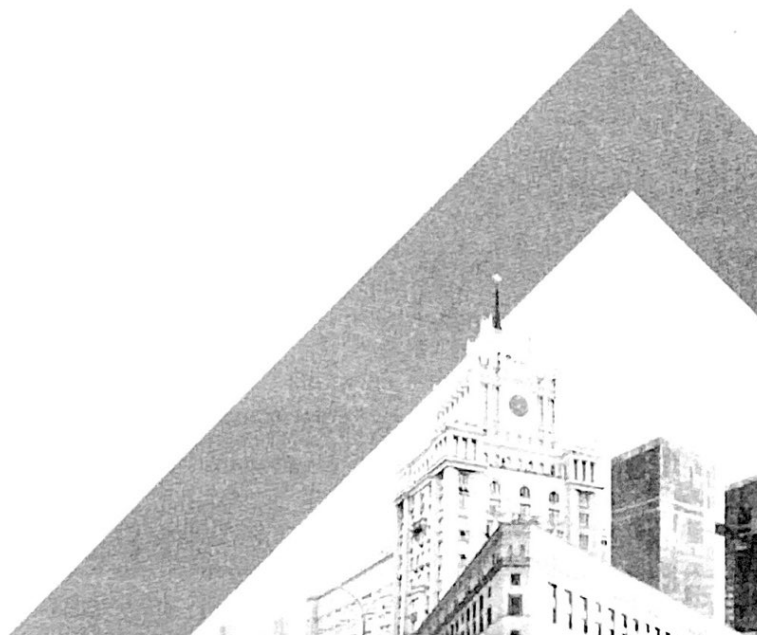
# ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

## Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент» за 2019 г.

Президент  
ПАО «Галс-Девелопмент»



В.Е. Адамов





## Оглавление

1. Сведения о положении акционерного общества в отрасли .....	4
2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.....	5
Отчет Совета директоров о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям деятельности.....	5
Перспективы развития акционерного общества .....	5
3. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества ...	23
3.1. Отраслевые риски .....	23
3.2. Финансовые риски .....	24
3.3. Правовые риски.....	26
4. Состав совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества .....	28
5. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества (директоре, генеральном директоре, председателе, управляющем, управляющей организации и т.п.), и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества .....	31
6. Сведения о Корпоративном секретаре Общества. ....	34
7. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества с указанием размера всех видов вознаграждения,.....	34
7.1. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов.....	35
7.2. Сведения по каждому из органов управления акционерного общества (за исключением единоличного исполнительного органа Общества) (информация приводится в соответствии и в объеме, указанном Положением о раскрытии информации).....	35
8. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества	36
9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками .....	37
10. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность .....	37
11. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов .....	38
12. Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России .....	38
13. Раздел о состоянии чистых активов Общества .....	38
14. Информация о структуре капитала Общества. ....	44
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 .....	45



Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность .....	45
Отчет о заключенных Обществом в 2019 году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, подготовленный в соответствии с п. 1.1. ст. 81 ФЗ «Об акционерных обществах».....	45
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 .....	76
Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления .....	76
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 .....	107
Консолидированная финансовая отчетность ПАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций за год, закончившийся 31 декабря 2019 года .....	107



## 1. Сведения о положении акционерного общества в отрасли

ПАО «Галс-Девелопмент» (далее – ПАО «Галс-Девелопмент», Эмитент, Компания, Общество) – динамично развивающаяся девелоперская компания, специализирующаяся на предоставлении полного спектра профессиональных девелоперских и строительных услуг, направленных на создание высококачественных объектов жилой и коммерческой недвижимости.

С момента создания в 1994 году Компания успешно завершила более 50 проектов общей площадью более 1 500 000 квадратных метров, ставших неотъемлемой частью архитектурного облика Москвы.

С 2010 года основным профилем деятельности Компании является развитие территорий, строительство и реконструкция объектов недвижимости, а также управление коммерческими объектами с целью их эффективного использования. Несмотря на сложность данной задачи, связанной с большим количеством финансовых, юридических, технических рисков, ПАО «Галс-Девелопмент» с уверенностью позиционирует себя как одну из крупнейших и надежных девелоперских компаний на рынке недвижимости Москвы. Для реализации проектов ПАО «Галс-Девелопмент» привлекает известных партнеров, ведущие архитектурные бюро, что позволяет Эмитенту создавать востребованный продукт, соответствующий современным тенденциям рынка. Бережный подход к культурному наследию в сочетании с последними мировыми разработками в области строительства и архитектуры позволяет ПАО «Галс-Девелопмент» реализовывать проекты в центральной части города и исторических районах Москвы.

Неоспоримое конкурентное преимущество Компании – многолетний опыт и портфель уникальных проектов, многие из которых являются памятниками архитектуры, знаковыми объектами города Москвы. Это такие объекты, как «Центральный Детский Магазин на Лубянке»; историческое здание бывшей солодовни конца XIX века в составе жилого квартала «Литератор», построенное по проекту известного российского зодчего Дмитрия Гущина (в соответствии с проведенной экспертизой данное строение признано исторически-ценным градоформирующим объектом); историческое здание заводууправления П.А. Смирнова в составе элитного квартала «Wine House», построенное по проекту архитектора Н.А. Воскресенского в Замоскворечье; элитный комплекс «Театральный Дом» с элементами реставрации фасадов XIX века, созданных архитектором Н. Струковым; бизнес-центр «SkyLight» на Ленинградском проспекте; бизнес-центр «Даниловский Форт»; курортный комплекс «Камелия» в Сочи и ряд других проектов. В стадии активного строительства находится квартал «Невская ратуша» в г. Санкт-Петербурге.

ПАО «Галс-Девелопмент» представлено практически во всех сегментах недвижимости – Компания реализует жилые проекты в «бизнес», «премиум» и элитном сегменте, строит офисные и торговые центры, гостиницы, многофункциональные комплексы.

На дату окончания отчетного периода основной акционер ПАО «Галс-Девелопмент» - Банк ВТБ (ПАО), владеющий 98,1087% акций ПАО «Галс-Девелопмент».



## **2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.**

**Отчет Совета директоров о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям деятельности.**

**Перспективы развития акционерного общества (информация о перспективах приводится по каждому проекту).**

ПАО «Галс-Девелопмент» в 2020 году к моменту публикации настоящего отчета совершило ряд сделок по передаче принадлежащих ему активов (долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью, акций акционерных обществ, недвижимого имущества) в состав Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Девелоперские активы» и Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Структурные инвестиции».

Поступления от указанных сделок в размере более 60 миллиардов рублей направлены на погашение задолженности ПАО «Галс-Девелопмент» по кредитам Банка ВТБ.

Эти обстоятельства позволили ПАО «Галс-Девелопмент» значительно улучшить финансовые показатели: существенно уменьшили накопленный убыток, улучшили показатель «Чистые активы», повысили финансовую устойчивость Общества.

**За 2019 год Компания (Группа компаний «Галс-Девелопмент») удалось:**

- получить разрешение на ввод в эксплуатацию
  - башни «Наука» (ул. Ярцевская д.31) в составе жилого квартала бизнес-класса «Достояние». Разрешение выдано Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы. Общая площадь здания составляет 22 тыс. кв. метров;
  - башен «Культура» и «Искусство» (ул. Ярцевская д.34-1) в составе жилого квартала бизнес-класса «Достояние». Разрешение выдано Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы. Площадь корпусов «Культура» и «Искусство» составляет 44 тыс. кв. метров;
  - третьего этапа жилого квартала бизнес-класса «Наследие» (ул. Краснобогатырская, вл. 90). Разрешение выдано Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы. Третий этап включает в себя жилое здание из пяти секций на 245 квартир площадью от 44 до 136 кв. м, 243 машиноместа и около 2 тыс. кв. метров коммерческих помещений. Общая площадь третьего этапа составляет 33 тыс. кв. метров;
- ввести в эксплуатацию
  - многофункциональный комплекс «Match Point» на Кутузовском проспекте (ул. Василисы Кожиной, вл. 13). Площадь проекта составляет 205,9 тыс. кв. м. Разрешение выдано Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы. В состав комплекса входит здание, состоящее из четырех секций переменной этажности от 13 до 28 этажей, на 1551 апартамент общей площадью 91,2 тыс. кв. метров;
  - многофункциональный комплекс «Искра-Парк» на Ленинградском проспекте. МФК «Искра-Парк» площадью 228 тыс. кв. м включает в себя комплекс с 772 апартаментами, административно-офисное здание, торговую галерею и подземный паркинг с зарядной станцией для электромобилей. Особенность





квартала – офисное здание с эффектом «бриллиантовой огранки» площадью 71,5 тыс. кв. м на 4 700 сотрудников;

- завершить строительство волейбольной арены на 3 500 зрителей в составе МФК Match Point (ул. Василисы Кожиной, вл. 13). Общая площадь спортивного комплекса составляет 23 тыс. кв. м. Фасады шестиэтажной арены, возведенной на участке 2,7 га, выполнены с использованием стеклянных витражей, натурального камня - юрского известняка и ламелей – специальных конструкций с вертикальными солнцезащитными панелями.

#### **Также Компания (Группа компаний «Галс-Девелопмент»):**

- совместно с Cambridge International School открыла новый кампус «Горки» в коттеджном поселке «Берёзки», расположенном на Рублево-Успенском шоссе. Современный образовательный комплекс рассчитан на 500 детей и состоит из нескольких зданий. Международная программа обучения CIS включает в себя дошкольное, начальное школьное и среднее школьное образование. Школа готовит выпускников с российским государственным дипломом и дипломами Cambridge IGCSE и Cambridge International AS & A Level;
- реализовала программу Build Up 2019 совместно с Фондом «Сколково», Дон-Строй Инвест и ФОДД. Это первый масштабный проект на российском строительном рынке по поиску современных технологий и инновационных разработок. На участие в акселерационной программе было подано более 600 заявок. По итогам было отобрано 20 наиболее перспективных проектов;
- обеспечила получение офисной башней МФК «IQ-квартал» экологического сертификата BREEAM! Теперь многофункциональный комплекс включен в список мировых объектов-лидеров по таким показателям как энергоэффективность, качество инженерных систем, качество проектирования и строительства;
- обеспечила эффективную рекламную и маркетинговую поддержку коммерческих и жилых объектов (более подробная информация приведена в подразделе Маркетинговые мероприятия (брендинг объектов) настоящего Отчета).

#### **Кроме того, в 2019 году Компания получила 14 профессиональных наград и премий:**

- элитный квартал «Театральный Дом» получил первый приз в номинации «Архитектурное решение №1» в рамках X юбилейной премии за достижения на рынке российской и зарубежной недвижимости «Рекорды рынка недвижимости 2019»;
- элитный квартал «Wine House» объявлен серебряным призером Всемирного конкурса в области недвижимости FIABCI Prix d'Excellence Awards — 2019 в номинации «Жилая недвижимость (среднеэтажная)»;
- «Центральный Детский Магазин на Лубянке» (собственник – компания «Лубянка-Девелопмент», входит в группу компаний «Галс-Девелопмент») победил в городском



- конкурсе «Город для всех» в номинации «Организация потребительского рынка и услуг, создавшая лучшие условия доступности инвалидам и иным маломобильным гражданам к объекту социальной инфраструктуры города Москвы и оказываемым на нем услугам»;
- офисное здание в составе МФК «Искра-Парк» признано победителем в номинации «Бизнес-центр №1» в рамках X юбилейной премии за достижения на рынке российской и зарубежной недвижимости «Рекорды рынка недвижимости 2019»;
  - «Галс-Девелопмент» вошел в ТОП-5 рейтинга застройщиков Москвы по вводу жилой недвижимости с результатом 205 тыс. кв. м (рейтинг Единого ресурса застройщиков) и ТОП-20 рейтинга застройщиков России по вводу жилой недвижимости с результатом 205 тыс. кв. м (рейтинг Единого ресурса застройщиков);
  - компания «Галс-Девелопмент» вошла в рейтинг 20 самых надежных застройщиков России, подготовленный на основе данных Единого реестра застройщиков, Росреестра и портала dataflat.ru;
  - команда «Галс-Девелопмент» традиционно вошла в рейтинг «ТОП-1000 российских менеджеров». В ТОП-5 лучших российских менеджеров строительной отрасли в рамках своих функциональных направлений вошли: Андрей Чернуха, вице-президент - директор административного департамента; Александр Цыпляков, вице-президент - директор департамента финансов; Ирина Бурдельная, советник президента по внешним коммуникациям;
  - команда маркетинга «Галс-Девелопмент» была отмечена в премии WOW Awards за лучший рекламный креатив рынка недвижимости. Видеоролик «Интеллигентность может быть экстремальной» стал обладателем специального приза зрительских симпатий. Захватывающая видео-история, снятая в формате экстремальной мото-экскурсии, собрала почти 5 миллионов уникальных просмотров на YouTube;
  - в рамках премии WOW Awards корпоративный сайт «Галс-Девелопмент» признан одной из лучших web-работ по итогам 2018-2019 гг. и получил диплом финалиста премии в своей номинации;
  - компания «Галс-Девелопмент» вошла в рейтинг «ТОП-20 организаций в сфере корпоративных коммуникаций и корпоративных отношений в России»;
  - компания «Галс-Девелопмент» показала рекордный результат в «Рейтинге работодателей России» – ежегодном масштабном исследовании рынка труда, организованном порталом HeadHunter. По итогам 2018 года «Галс-Девелопмент» вошла в топ-100 лучших работодателей, заняв 22-ое место в общем зачете и первое место среди девелоперских и строительных компаний России. Компания также стала лидером двух отдельных



субрейтингов «Самые вовлеченные сотрудники» и «Самые высокоразвитые HR-процессы», в которых заняла 10-ое и 11-ое место.

**№ Приоритетные направления деятельности Общества в 2019 году**

**Результаты развития Общества по приоритетным направлениям деятельности ПАО «Галс-Девелопмент» в 2019 году.**

**Реализация основных инвестиционных проектов**

- 1) **Реставрация с приспособлением к современным требованиям Гостиничного комплекса "Пекин" и комплексной застройкой прилегающей территории по адресу: ул. Б. Садовая, вл.5, стр.1,2, ул.2-я Брестская, вл.1, стр.1, ул. Гашека, вл.12, часть стр.1 (подъезды 1-4), стр.5,6,7 (проект «Пекин»; «Сады Пекина»)**

В 2019 году ПАО «Галс-Девелопмент» через свои подконтрольные общества продолжило реализацию проекта «Пекин».



- 2) **Реализация проекта реконструкции и строительства многофункционального комплекса по адресам: ул. Поварская, вл. 8/1/1, стр. 1, 2, вл. 10, стр. 3 и Хлебный переулоч, вл. 3 (проект «Театральный дом»)**

В 2019 году ПАО «Галс-Девелопмент» продолжило через подконтрольные общества реализацию проекта «Театральный дом».



- 3) **Многофункциональный апарт-отель «Камелия», в том числе пятизвездочная гостиница на 203**

В течение 2019 года были проведены следующие мероприятия:





**номера по адресу: г. Сочи, Курортный проспект, 89 (проект «Камелия»)**



- выполнены работы по ремонту и покраске стен вокруг бассейна. Проведена шлифовка и обработка защитными составами напольного природного камня травертин вокруг бассейна;
- отремонтирован и покрашен путепровод на пляж. На пляже заменена кровля и пол в кафе «Феникс». Пляж прошел международную экологическую сертификацию FEE и получил награду Голубой Флаг;
- в здании гостиницы проведена частичная замена коврового покрытия в коридорах. Проведены ремонтно-профилактические работы в номерном фонде;
- на прилегающей территории проведены работы по обновлению защитно-декоративного покрытия каскада фонтанов, заменено модульное покрытие на детской площадке;
- получена медицинская лицензия;
- проведена маркетинговая работа по продвижению бренда «Swissôtel Resort Sochi Kamelia» и привлечению гостей из различных регионов России.

Swissôtel Resort Сочи Камелия в 2019 году получил престижные международные премии:

- Премия 2019 World Luxury Hotel Awards в номинации «Лучший семейный пляжный курорт класса «люкс» в России» (Luxury Family Beach Resort in Russia);
- Премия 2019 World Luxury Spa Awards в номинации «Лучший велнес-спа класса «люкс» в России» (Russia's Luxury Wellness Spa);
- Премия 2019 World Travel Awards в номинации «Ведущий пляжный курорт класса «люкс» в России» (Russia's Leading Luxury Beach Resort);
- Премия Trip Advisor Traveller's Choice 2019: топ-3 отелей с лучшим сервисом в России, топ-3 отелей класса «люкс» в России и топ-10 отелей в России.



- 4) **Реализация проекта по аренде/продаже офисного комплекса класса А, состоящего из двух башен, расположенных на 5-ти этажном стилобате по адресу; Ленинградский проспект, д. 39, стр.79, 80 (проект SkyLight)**



В 2019 году по Башне А продолжены:

- осуществление текущей арендной деятельности и эксплуатации инженерного оборудования и мест общего пользования;
- реализация вспомогательных помещений (переход между башнями А и Б, складские/прочие).

По Башне Б в 2019 году продолжено позиционирование помещений в качестве инвестиционного продукта с целью продажи.

- 5) **Реализация проекта строительства жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: ул. Садовническая, д. 57, стр.1, корпус 2 (Элитный жилой квартал «Wine House»)**



В 2019 году ПАО «Галс-Девелопмент» продолжило через подконтрольную организацию реализацию проекта «Wine House».

- 6) **Торговый комплекс «Центральный Детский Магазин на Лубянке»**



В 2019 году были осуществлены следующие мероприятия:

- заполнено 98% общего количества торговых площадей комплекса;
- сданы и открыты помещения общей площадью 2 512,28 кв.м., с учетом замены арендаторов (всего по состоянию на 31.12.2019г. в аренду сданы помещения общей площадью 33 420 кв.м.);
- открыт концептуальный фудмаркет - гастрономическое пространство с 13



операторами рестораторами и гастроэнтузиастами;

- в составе арендаторов появились ресторан Chicken Chick и семейная кофейня Аленка;
- открыты магазины Adidas kids и Комус;
- открыты магазины 21Shop и Хлебный в поддержку развития концепции 4 этажа "Главный НЕ детский".

**7) Реализация проекта строительства жилого комплекса бизнес-класса с подземной автостоянкой, детским садом и спортивными площадками (проект «ЖК Наследие»)**



В 2019 г. ПАО «Галс-Девелопмент» через подконтрольные организации продолжило реализацию проекта «ЖК Наследие».

В течение 2019 года осуществлены следующие мероприятия:

По Третьему этапу строительства:

- завершены работы по отделке мест общего пользования, устройству навесного вентилируемого фасада; благоустройству территории в зимнем исполнении;
- завершены работы по подключению объекта к наружным инженерным сетям;
- получено заключение о соответствии и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- осуществлен комплекс работ по передаче объектов собственности собственникам;
- осуществлен комплекс работ по переводу договоров с энергоснабжающими организациями на эксплуатационную организацию.

По Четвертому этапу строительства (Дошкольное образовательное учреждение на 220 мест):

- заключен договор Генерального строительного подряда;

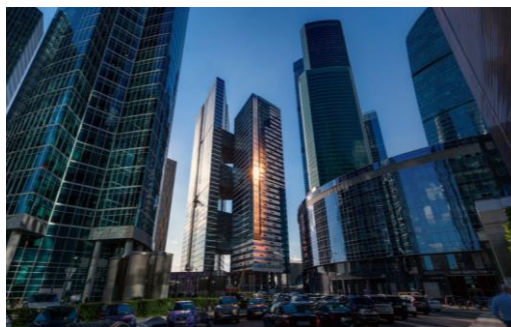




- завершены все монолитные работы и работы по внутренним инженерным системам;
- завершена разработка рабочей документации;
- получено положительное заключение экспертизы корректировки проектной документации;
- произведены обмеры Бюро технической инвентаризации;
- выполнены работы по устройству наружных инженерных сетей;
- завершены работы по отделке мест общего пользования;
- завершены работы по устройству навесного вентилируемого фасада;
- завершены работы по благоустройству территории в зимнем исполнении.

**8) Реализация проекта по строительству Многофункционального Терминального Комплекса (МТК) по адресу: Земельный участок №11 ММДЦ «Москва-Сити» (IQ-квартал)**

В течении 2019 года осуществлено сопровождение работ по открытию лотов основных собственников, продолжено осуществление текущей деятельности и эксплуатации инженерного оборудования и мест общего пользования.



**9) Реализация проекта строительства многофункционального комплекса по адресу: Ленинградский проспект, вл. 35 (проект «МФК «Искра-парк»)**

В 2019 году ПАО «Галс-Девелопмент» через свои подконтрольные общества продолжило реализацию проекта строительства «МФК «Искра-Парк». Реализация Объекта осуществляется в три этапа:





Этап 1 - административно-офисное здание АО «МКБ «Искра» с подземной автостоянкой (Корпус 1).

Этап 2 - апартаменты с подземной автостоянкой (Корпус 2).

Этап 3 - офисно-деловой центр с подземной автостоянкой (Корпус 3).

В течение 2019 года были осуществлены следующие мероприятия по Корпусам 1,2,3:

- завершены все работы по договорам Генерального подряда по Корпусам 1, 2 и 3;
- завершены работы по прокладке наружных инженерных систем;
- подписаны договоры на техприсоединение с Мосводоканалом, Мосводостоком и МОЭСК по постоянной схеме;
- Корпус 1 передан собственнику - МКБ Искра;
- переданы помещения Корпуса 2 собственникам;
- подписан акт окончательной приемки работ Корпуса 1 с Генеральным подрядчиком;
- получены заключение о соответствии и РВ по всем Корпусам;
- с МКБ Искра подписан договор мены арки, расположенной по адресу Ленинградский проспект 35.

**10) Реализация проекта реконструкции кварталов № 7 и 20 района Кунцево, Западного административного округа и строительство жилых комплексов с подземной автостоянкой по адресам: ул. Ярцевская вл.31, корп.1 и ул. Ярцевская вл.34. (проект ЖК «Достояние»)**

В 2019 году ПАО «Галс-Девелопмент» продолжило через подконтрольные организации реализовывать проект ЖК «Достояние».

В течение 2019 года были проведены следующие мероприятия по Ярцевской 34к. 2 (башни «Культура» и «Искусство»):

- завершен комплекс работ по благоустройству территории;
- завершен комплекс пусконаладочных работ по инженерным сетям;
- осуществлен комплекс работ по переводу договоров с энергоснабжающими



организациями на эксплуатационную организацию;

- завершен комплекс работ по получению заключения о соответствии;
- получены разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;
- завершены работы по отделке мест общего пользования;
- осуществлен комплекс работ по передаче объектов собственности собственникам.

- 11) Реализация проекта реконструкции кварталов № 7 района Кунцево, Западного административного округа и строительство жилых комплексов с подземной автостоянкой по адресам: ул. Академика Павлова вл.38 и ул. Академика Павлова вл.56. (проект ул. Академика Павлова)**



В 2019 году ПАО «Галс-Девелопмент» через подконтрольные организации продолжило реализацию проекта по адресам: ул. Академика Павлова вл. 38 и ул. Академика Павлова вл. 56.

АО «Кунцево-Инвест», которое в составе группы ПАО «Галс-Девелопмент» реализовывало проект по реконструкции кварталов № 7 района Кунцево, Западного административного округа и строительство жилых комплексов с подземной автостоянкой по адресам: ул. Академика Павлова вл.38 и ул. Академика Павлова вл.56, продано за периметр группы ПАО «Галс-Девелопмент» 25 декабря 2019 года, в связи с чем Компания не указывает перспективы развития данного проекта на 2020 год.

- 12) Реализация проекта по строительству многофункционального офисного центра с помещениями торговли и обслуживания по адресу: г. Москва, ЦАО, ул. Дубининская, вл. 39-41.**

В течение 2019 года были осуществлены следующие мероприятия:

- инженерно-археологические изыскания;
- пройден научно-методический совет Москомнаследия на основании технического отчета и историко-культурного обследования о непризнании строения 4 памятником архитектуры;
- получено разрешение Москомнаследия на снос;
- успешно пройден Совместный совет МКА, МГН и Москомстройинвеста (СС) по





**(Проект Дубининская)**



- 13) **Реализация проекта по реставрации и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия по адресу: г. Сочи, Курортный просп. 110 (Проект Сочи, Курортный 110)**



внесению изменений в ПЗЗ. Вопрос вынесен с положительным решением на рабочую группу ГЗК;

- разработана архитектурная концепция;
- согласован в МГН проект охранных археологических работ.

В 2019 году ПАО «Галс-Девелопмент» через подконтрольные организации продолжило реализацию проекта.

В 2019 были осуществлены следующие мероприятия:

- проведены инженерно-геодезические изыскания на земельном участке, дендрологическое обследование территории и предварительные инженерно-геологические изыскания на земельном участке;
- проведено комплексное инженерно-техническое обследование здания объекта культурного наследия и подпорных стен;
- проведены инженерно-геологические изыскания на участке здания объекта культурного наследия и оползневом склоне горы «Бытха», выходящем к долине реки Мацеста;
- проведены экологические и геофизические изыскания в районе здания объекта культурного наследия;
- разработана архитектурно-градостроительная концепция проекта;
- разработан проект противоаварийных и консервационных мероприятий по объекту культурного наследия;
- начаты работы по выполнению противоаварийных и консервационных мероприятий на объекте культурного наследия;



**14) Гостинично-офисный комплекс  
«ПЕКИН»  
по адресу: г. Москва, Б.Садовая,5**



**ПЕКИН PEKING**

- выполнены работы по расчистке территории от дикорастущих растений, санитарная и формовочная обрезка деревьев вдоль Курортного проспекта и ул. Аллея Челтенхема.

В течение 2019 года проведены следующие мероприятия:

- успешно пройдена процедура классификации отеля с выдачей Свидетельства о присвоении отелю категории «четыре звезды»;
- внедрена система гибкого ценообразования с целью применения динамических тарифов для увеличения загрузки отеля;
- активная работа по наращиванию клиентской базы, благодаря чему удалось существенно увеличить доход от корпоративного сегмента (достигнут значительный прирост в объеме реализованных номеров/ночей);
- путем переговоров достигнуто соглашение об изменении коммерческих условий по договору аренды с якорным арендатором (4,7 тыс. кв.м.) на более выгодные;
- выполнен комплекс противоаварийных реставрационных работ декоративных элементов фасада здания;
- выполнен комплекс работ по косметическому ремонту торцевой части фасада пристройки здания;
- реновация номерного фонда (9 гостиничных номеров) и обновление интерьера;
- произведена замена серверного оборудования;
- выполнено обновление PMS Opera до последней версии (впервые с 2012 г.).

В 2020 году планируется закрыть сделку по продаже 100% акций ОАО «ГОК «Пекин» -





владельца Гостинично-офисного комплекса «Пекин» Акционерному обществу «Гостиничный Комплекс «Жемчужина» (<https://reality.interfax.ru/ru/news/articles/114195/>).

**15) Реализация проекта по строительству Логистического комплекса по адресу: г. Москва, поселение Марушкинское, ОНО ОПХ «Толстопальцево», участок 19 (Проект Соколово)**



В течение 2019 года осуществлялись следующие мероприятия:

- проведение полевых сельскохозяйственных работ ФИЦ «Немчиновка»;
- разработаны СТУ «МДМ проект»;
- заключен договор на инженерно-геологические и инженерно-экологические изыскания;
- заключен договор на концепцию территории и объекта;
- получены ТУ на технологическое присоединение к сетям газораспределения от МОСГАЗ (срок 4 года);
- заключен договор на сопровождение получения ИРД на газоснабжение;
- заключен договор, инициирована процедура получения лицензии на недропользование для скважин и водозаборного узла;
- направлено письмо в Департамент Транспорта о приостановке работ по согласованию транспортной схемы.

**16) Многофункциональный комплекс с апартаментами и спортивной волейбольной ареной по адресу: г. Москва, ЗАО, ул. Василисы Кожинной, вл. 13 (Проект «Матч-Пойнт»)**



Проектом предусматривается строительство многофункционального комплекса с апартаментами и спортивной волейбольной ареной «Динамо».

Многофункциональный комплекс включает в себя здание апартаментов, отдельно стоящее трехэтажное офисное здание, здание спортивной волейбольной арены и трехуровневую подземную автостоянку.

В течение 2019 года были проведены следующие мероприятия:

- завершены все работы по строительству внешних сетей;
- выполнено благоустройство территории;



- завершены отделочные работы в здании спортивной волейбольной арены;
- выполнена финишная отделка мест общего пользования апартаментов;
- завершены строительно-монтажные работы и получено заключение о соответствии;
- получено разрешение на ввод №77-208000-009269-2019 от 23.12.19г.

**17) «Административный общественно-деловой комплекс с подземной автостоянкой».**

**Адрес: Санкт-Петербург, пер. Дегтярный д. 7 литера А. (Проект «Невская Ратуша»).**



В 2019 году осуществлены следующие мероприятия:

- выполнено устройство буронабивных свай для проведения испытаний на определение несущей способности грунтов и проведены испытания несущей способности грунтов;
- проведены инженерные изыскания для строительства: геологические, геодезические, экологические;
- проведена негосударственная экспертиза инженерных изысканий, получено положительное заключение;
- подготовлена корректировка проектной документации с учетом оптимизированных архитектурно-планировочных и инженерных решений, с учетом данных по грунтам;
- получено положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации;
- разработана программа мониторинга за окружающей застройкой и строящимся зданием;
- заключено дополнительное соглашение с «Теплосеть Санкт-Петербурга», получены условия подключения объекта к тепловым сетям, в частности сетям горячего водоснабжения;
- заключено дополнительное соглашение с ГУП «Водоканал», получены



условия подключения объекта к сетям водоснабжения, водоотведения;

- открыты ордера государственной административной инспекции на пешеходную галерею и выезды;
- получено разрешение на строительство (актуальные технико-экономические показатели);
- в орган государственного строительного надзора направлено извещение о начале строительства 1 этапа второй очереди;
- выбран подрядчик для выполнения работ по устройству подземной части 1-го этапа;
- выбран генеральный проектировщик для разработки рабочей документации стадии по 1-му этапу строительства;
- выбран подрядчик для производства работ по мониторингу;
- выбран проектировщик для разработки рабочей документации наружных сетей;
- выполнены работы по подготовке строительной площадки для начала строительно-монтажных работ, площадка передана подрядчику, в том числе выполнен вынос из пятна застройки трансформаторных подстанций.

**18) Реализация проекта БЦ «Даниловский Форт»**

**Адрес: Москва, ЮАО, Донской район, Новоданиловская наб., д. 10.**



В 2019 году осуществлены следующие мероприятия:

- осуществление текущей арендной деятельности и эксплуатации инженерного оборудования и мест общего пользования;
- позиционирование объекта на продажу в качестве инвестиционного продукта или для конечного пользователя.





## **Маркетинговые мероприятия (брендинг объектов)**

В 2019 году Компания сосредоточила усилия на развитии бренда каждого проекта.

**В течение всего года проводилась эффективная маркетинговая и рекламная поддержка всех объектов Компании.**

### **Театральный Дом**

## **ТЕАТРАЛЬНЫЙ**

РЕЗИДЕНЦИИ НА ПОВАРСКОЙ

В 2019 году шла активная рекламная кампания объекта «Театральный Дом».

Разработана и произведена рекламно-полиграфическая продукция: листовки, планировочные решения, рендеры, лифлеты.

Организовано ежемесячное seo-продвижение сайта, продвижение проекта в социальных сетях.

Осенью 2019 года проект участвовал в масштабной рекламной кампании «Стань частью истории». Рекламная кампания включала в себя рекламу в прессе, на радио, наружную и интернет-рекламу, городские навигационные дорожные указатели, съемки рекламных роликов для размещения на экранах в ресторанах и в Интернете.

Проведены фотосессии и видеосъемки с высоты птичьего полета.

Элитный квартал «Театральный Дом» получил первый приз в номинации «Архитектурное решение №1» в рамках X юбилейной премии за достижения на рынке российской и зарубежной недвижимости «Рекорды рынка недвижимости 2019».

### **Wine House**



Рекламная поддержка проекта «Wine House» в 2019 году включала в себя рекламу в прессе, наружную и интернет-рекламу. В течение года были произведены новые фирменные лифлеты. Данные материалы активно использовались департаментом продаж.

Организовано ежемесячное seo-продвижение сайта, продвижение проекта в социальных сетях.

В 2019 году элитный квартал «Wine House» объявлен серебряным призером Всемирного конкурса в области недвижимости FIABCI Prix d'Excellence Awards — 2019 в номинации «Жилая недвижимость (среднеэтажная)».

### **IQ-квартал**



В 2019 году продолжалось развитие и продвижение маркетинговой концепции объекта «IQ-квартал». Большое внимание было уделено продвижению машиномест в паркинге.

Организовано ежемесячное продвижение проекта в социальных сетях.

### **Сады Пекина**



На протяжении всего 2019 года общая рекламная кампания проекта включала в себя рекламу на радио, наружную рекламу, контекстную рекламу в интернете, а также регулярное размещение в ипотечном каталоге Банка ВТБ (ПАО).





Разработана и произведена рекламно-полиграфическая продукция: листовки, планировочные решения, рендеры, лифлеты, папки, пакеты.

Размещена дорожная навигация для оптимизации транспортных потоков. Активное участие в мероприятиях, в т. ч. участие в акции Black Friday 2019.

Произведены съемки в рамках проекта «Стань частью истории» на крышке проекта.

Организовано ежемесячное seo-продвижение сайта, продвижение проекта в социальных сетях.

### ЦДМ



ГЛАВНЫЙ ДЕТСКИЙ

Маркетинговая стратегия ЦДМ направлена не только на рост посещаемости торгового комплекса, но и на качественную трансформацию посетительской аудитории и работу с каждой группой целевой аудитории: увеличение лояльности, возвратности, рост конверсии и среднего чека, проведение мероприятий в главном атриуме и на других площадках ЦДМ, открытие новых и поддержка существующих арендаторов, проведение активаций и применение индивидуального подхода в ответ на запрос каждого из сегментов целевой аудитории и современные тенденции рынка.

В 2019 году проведены следующие успешные маркетинговые мероприятия:

- партнерская кампания «С нами становятся феями» в честь 15-летнего юбилея анимационного сериала WINX Club в сотрудничестве с Rainbow и телеканалом Gulli girl;
- весенняя стимулирующая акция «Приближай весну в ЦДМ!»;
- партнерская кампания и стимулирующая акция с Mastercard по случаю запуска шоу Cirque du Soleil «ТОРУК - Первый полёт»;
- запущен и реализован масштабный образовательный проект «Музеумания в ЦДМ» совместно с 9 ведущими музеями Москвы, в рамках которого был создан уникальный декор уличных витрин в концепции каждого из музеев-участников и проведены тематические мероприятия внутри ЦДМ;
- ряд мероприятий «День Рождения ЦДМ»;
- поддержка открытия нового гастрономического пространства ЦДМ «Гастрогалерея», организация Гастрофестиваля и стимулирующая акция;
- осенняя кампания «Главный НеДетский» в поддержку молодежного движения в ЦДМ и арендаторов 4 этажа;
- новогодняя кампания и стимулирующая акция «Новогодние чудеса начинаются в ЦДМ», сопровождающаяся новогодними декорациями и насыщенной программой мероприятий при поддержке партнеров и арендаторов ЦДМ, среди которых KINDER, Mastercard, L'Occitane и другие;
- «Главный Модный Показ» - серия ежеквартальных показов при участии брендов-арендаторов ЦДМ.

«Центральный Детский Магазин на Лубянке» победил в городском конкурсе «Город для всех» в номинации «Организация потребительского рынка и услуг, создавшая лучшие условия доступности инвалидам и иным маломобильным гражданам к объекту социальной инфраструктуры города Москвы и оказываемым на нем услугам».

### Жилой квартал «Наследие»



## *Наследие*

КВАРТАЛ НА ПРЕОБРАЖЕНСКОЙ

В 2019 году рекламная активность была снижена, так как объект вышел на финальную стадию реализации. Жилой комплекс «Наследие» (вторая очередь) признан победителем профессиональной премии 2019 году.

### Жилой квартал «Достояние»



Основными площадками для продвижения жилого квартала «Достояние» в 2019 году стали:

- реклама на радио;
- наружная реклама (форматы 6x3, 15x5);
- реклама в интернете (в том числе спецпроекты);
- реклама в прессе;
- выставки и прочие мероприятия, например, Black Friday Real Estate («Чёрная пятница»).

Осуществлялась широкая информационная поддержка проекта в социальных сетях и других медиа, в том числе использовалось много видео форматов для продвижения проекта.

### Квартал «Искра-Парк»



Основными площадками для продвижения квартала «Искра-Парк» в 2019 году стали:

- реклама на радио;
- наружная реклама (форматы 6x3, 15x5, навигационные указатели);
- реклама в интернете (в том числе спецпроекты);
- реклама в прессе;
- выставки и прочие мероприятия, в том числе участие в Black Friday Real Estate («Чёрная пятница»).

Осуществлялась широкая информационная поддержка проекта в социальных сетях и других медиа. Было произведено несколько рекламных роликов для продвижения, в том числе «Стань Частью истории»

В 2019 году офисное здание в составе МФК «Искра-Парк» признано победителем в номинации «Бизнес-центр №1» в рамках X юбилейной премии за достижения на рынке российской и зарубежной недвижимости «Рекорды рынка недвижимости 2019».

### МФК «Матч Поинт»



Для продвижения МФК «Матч Поинт» в 2019 году были использованы такие каналы коммуникации, как:

- реклама на радио;
- наружная реклама (форматы 6x3, 15x5, навигационные указатели);
- реклама в интернете (в том числе спецпроекты);

- реклама в прессе;  
- выставки и проч. мероприятия, в том числе участие в Black Friday Real Estate («Чёрная пятница»).

Проект участвовал в масштабной осенней кампании «Стань Частью истории» и продвигался в социальных сетях.

### БЦ «Невская ратуша»



В 2019 году проекту «Невская Ратуша» оказывалась информационная поддержка, предложения были размещены в базах по недвижимости, заказаны указатели к Бизнес-центру, был напечатан тираж полиграфической продукции.

### 3. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

#### 3.1. Отраслевые риски

Деятельность Общества в сфере девелопмента связана с целым комплексом разноплановых рисков.

Так, например, это ограниченное количество объектов и земельных участков, доступных для девелопмента на территории Москвы, т.е. обладающих необходимыми градостроительными, юридическими и транспортными характеристиками для развития из них новых проектов. Кроме того, из-за больших временных затрат на подготовку исходно-разрешительной, правоустанавливающей документации, на получение разрешения города на новое строительство или реконструкцию, любой проект как правило растянут на несколько лет, в течение которых существует риск столкнуться с изменениями в градостроительном законодательстве, существенно влияющими на его реализацию.

К другим рискам можно отнести размытость гарантий прав собственности при приобретении и закрытии действующих предприятий, отсутствие четких и единых правил и процедур согласования приспособления под новые нужды объектов культурного наследия. К существенным техническим рискам относится обеспечение нормативного парковочного коэффициента на земельных участках, исторически для этого не предназначенных. В целом, сочетание планируемого или реконструируемого объекта с градостроительными планами развития окружающих территорий - как по архитектурным требованиям, так и по концептуальному развитию территории, а также удовлетворение прогнозируемых запросов потенциальных приобретателей или арендаторов объекта требует комплексного подхода и нестандартных решений.

Среди иных рисков можно выделить значительные затраты на Due Diligence проекта. На этом этапе важно безошибочно определить экономическую целесообразность архитектурной конфигурации, баланс ожидаемой эффективности вложения финансовых средств и планируемых архитектурных и строительных затрат. Кроме того, из-за длительного срока реализации проектов в условиях изменяющихся экономических показателей появляется существенный операционный риск - превышение прогнозируемых инвестиционных затрат, вызванное повышением цен на строительные материалы, может снизить прибыльность реализуемых проектов.

Отдельная категория рисков связана с необходимостью создания положительного информационного поля вокруг проекта реконструкции объектов культурного наследия, чтобы предотвратить возможный в этих случаях общественный резонанс и противодействие жильцов окружающей застройки.

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые Обществом в своей деятельности:

Рост расходов Общества может негативно сказаться на доходности его деятельности.

Стоимость реализуемых Эмитентом проектов и затраты по управлению (эксплуатации) объектами недвижимости Общества в значительной мере зависят от цен на сырье и услуги, используемые им в своей деятельности, а также от иных расходов, связанных с реализацией проектов. В связи с этим важными рискам, связанными с возможным изменением цен на сырье и услуги, а также увеличением иных текущих расходов являются следующие:



- а) рост цен на земельные участки (иное недвижимое имущество) и размера арендной платы за пользование ими;
- б) увеличение стоимости услуг подрядчиков, услуг по изысканиям, строительных материалов, оборудования для инженерных коммуникаций и коммунальных систем, строительной техники;
- в) увеличение стоимости энергоносителей и электричества, а также иных услуг, предоставляемых национальными или локальными монополистами или рыночными игроками, контролирующими существенную долю соответствующего рынка;
- г) увеличение затрат в связи с ужесточением требований действующего законодательства, применимых к деятельности Общества. Изменение процедур согласования и получения прав на земельные участки (в том числе права аренды), изменение процедур согласования и получения необходимых лицензий и разрешений на строительство, изменение применимых к деятельности Эмитента норм и правил, в частности, градостроительного законодательства, налогового и природоохранного законодательства, могут повлечь для Эмитента и его дочерних обществ увеличение стоимости реализуемых проектов и увеличение сроков их реализации.

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги Эмитента: Основными рисками являются уменьшение рыночной стоимости объектов недвижимости, возводимых, реализуемых или эксплуатируемых Эмитентом, или его дочерними обществами, и снижение размера арендных ставок.

### **3.2. Финансовые риски**

Влияние основных финансовых рисков на деятельность Эмитента и его дочерних обществ:

#### **3.2.1. Риски изменения процентных ставок:**

##### **3.2.1.1. Риски резких колебаний плавающих процентных ставок:**

Эмитент и его дочерние общества осуществляли заимствования преимущественно по фиксированным ставкам, однако, в целях минимизации стоимости заимствований допускается привлечение кредитов с плавающей ставкой.

В настоящее время риски резких колебаний плавающих процентных ставок отсутствуют, так как долговой портфель сформирован заимствованиями, процентные ставки по которым установлены в размере ключевой ставки Банка России минус 1%, но верхний предел ограничен 9,5% годовых.

##### **3.2.1.2. Риски удорожания финансирования (увеличение процентных ставок):**

Поскольку в своей деятельности Эмитент и его дочерние общества используют заемные средства, рост процентных ставок по банковским кредитам или иным инструментам заемного финансирования может увеличить расходы, связанные с обслуживанием долговых обязательств. Основными рисками роста стоимости заемных ресурсов являются колебания ключевой ставки Банка России и санкции по отношению к России в части ограничения доступа к западным рынкам долгового капитала.

Необходимо отметить, что значительная часть долговых обязательств Эмитента является долгосрочной. Эмитенту удалось привлечь значительную часть финансирования под оптимальные ставки. Риски одностороннего повышения кредитором процентных ставок по действующим кредитным договорам оцениваются Эмитентом как минимальные.

#### **3.2.2. Валютные риски:**

Резкие колебания курса российского рубля относительно иностранных валют могут негативно повлиять на финансовое состояние Эмитента. Финансовое состояние Эмитента, его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности в некоторой степени зависят от изменений валютных курсов. Эмитент может привлекать заемные средства, в том числе в долларах США, евро, в то время как функциональной валютой Эмитента является российский





рубль. Таким образом, в случае привлечения заемного капитала в иностранной валюте резкое усиление курса доллара США, евро может привести к увеличению выплат по данным кредитам.

В настоящий момент валютные риски в части привлечения финансирования отсутствуют, так как все валютные кредиты были своевременно конвертированы, а новое финансирование привлекалось в российских рублях.

### 3.2.3. Риск роста темпов инфляции:

В случае существенного превышения темпов роста себестоимости строительства над темпами роста рыночной стоимости завершенных строительством объектов, равно как и в случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами аналитиков, Эмитент планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции.

Показатели финансовой отчетности Эмитента, наиболее подверженные изменению в результате влияния инфляции: выручка, себестоимость, чистая прибыль.

### 3.2.4. Иные рыночные риски, в том числе риск ликвидности:

Существуют риски, связанные с получением убытков и/или потерей инвестиций в результате роста стоимости, низкого качества, срыва сроков завершения проектирования и строительства, срыва поставок строительных материалов, оборудования, инженерных систем, роста их себестоимости, неисполнения существенных обязательств подрядчиками, несвоевременного получения необходимых лицензий, разрешений, согласований или иных документов от органов государственной власти, снижения ставок аренды или иных доходов, а также роста расходов к моменту ввода строящихся объектов в эксплуатацию, возникновения затруднений вплоть до невозможности сдачи объектов в аренду или их продажи в запланированные сроки и по запланированной цене, а также прочие риски, связанные с частичной или полной утратой объектов в результате обрушений, пожаров, стихийных бедствий или иных событий, возникновения претензий и судебных исков к Эмитенту и к его дочерним обществам со стороны третьих лиц в связи с их строительной деятельностью. Кроме того, неплатежеспособность арендаторов может привести к расторжению договоров аренды и снижению доходов от сдачи в аренду помещений объектов.

Также к числу важнейших рисков этой группы необходимо отнести:

- дефицит заемных банковских ресурсов, связанный с ужесточением кредитной политики коммерческих банков (либо с приостановкой корпоративного кредитования девелоперских компаний);
- риск падения платежеспособного спроса на объекты жилой/коммерческой недвижимости в силу проявления кризисных явлений на рынке. Это может привести к снижению рыночного уровня ставок аренды или иных доходов, получаемых Эмитентом по своим проектам в результате ухудшения рыночной конъюнктуры.

Также существуют риски падения цен на земельные участки и объекты недвижимости, которыми владеет Эмитент и его дочерние общества.

Наличие обязательств Эмитента по уже заключенным кредитным договорам и договорам займа могут: (а) ограничить способность Эмитента привлекать дополнительное финансирование, (б) дать конкурентам, имеющим более низкую долговую нагрузку, преимущество в конкурентной борьбе, (в) повлечь потерю контроля Эмитента над его дочерними обществами или собственностью, (г) повлечь необходимость направлять существенную долю доходов Эмитента на обслуживание долга и ограничить способность Эмитента финансировать свою основную деятельность.

Вышеприведенные риски формируют риск ликвидности, т.е. вероятность получения убытка из-за нехватки денежных средств в требуемые сроки и, как следствие, неспособность



Эмитента выполнить свои обязательства. Наступление такого рискового события может повлечь за собой штрафы, пени, ущерб деловой репутации Эмитента и т.д.

Управление риском ликвидности осуществляется Эмитентом путём оперативного планирования, распределения, анализа и контроля за финансовыми потоками, соотношения потоков по срокам возникновения.

### **3.3. Правовые риски**

В обозримой перспективе риски, связанные с изменением гражданского, валютного, налогового, административного, таможенного законодательства, которые могут повлечь за собой ухудшение финансового состояния ПАО «Галс-Девелопмент», являются, по мнению ПАО «Галс-Девелопмент», незначительными.

ПАО «Галс-Девелопмент» строит свою деятельность на четком соответствии принимаемых решений и осуществляемых действий в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, отслеживает и своевременно реагирует на происходящие изменения в нем, а также стремится к конструктивному диалогу с регулируемыми органами в вопросах правильного правоприменения норм законодательства.

#### **3.3.1. Риски, связанные с изменением налогового законодательства:**

Российское налоговое законодательство подвержено частым изменениям, допускает различные толкования норм и правил налогообложения, вследствие чего риски, связанные с изменениями налогового законодательства, которые приводят к увеличению налоговой нагрузки или усложнению процесса налогового администрирования, имеют существенное значение для ПАО «Галс-Девелопмент».

Особенности и изменения в российской налоговой системе могут в значительной степени отрицательно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность, финансовое положение, результаты деятельности и перспективы развития Общества. Поскольку практика применения положений налогового законодательства зачастую неустойчива и непоследовательна, а в отношении некоторых вопросов не существует надежных разъяснений и судебных прецедентов, налоговые органы могут предъявлять претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше претензии не предъявлялись. В результате Обществу могут быть дополнительно начислены налоги, пени и санкции, в том числе за прошлые налоговые периоды (налоговой проверке могут быть подвержены три календарных года, непосредственно предшествующие году проведения проверки, а при определенных условиях период, превышающий три календарных года).

Общество внимательно следит за текущими изменениями российского налогового законодательства, уделяя внимание участию в практических семинарах и совещаниях с признанными экспертами в данной области.

#### **3.3.2. Риски, связанные с изменением гражданского и административного законодательства:**

В 2019 г. вступил в силу Федеральный закон от 27.06.2019 N 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Указанным законом были внесены следующие существенные поправки в закон о долевом строительстве (214-ФЗ):

- реализация гражданам нежилых помещений и машино-мест в объектах, не введенных в эксплуатацию, допускается только по договорам участия в долевом строительстве;



- установлена возможность заключения ДДУ в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью;
- договор долевого участия должен содержать условие о привлечении денежных средств дольщика либо через счет эскроу, либо с отчислением в фонд долевого строительства;
- установлены новые основания для проведения контролирующим органом проверки деятельности застройщика: истечение срока исполнения предписания контролирующего органа об исправлении нарушений, отклонение застройщика от графика реализации строительства больше чем на 6 месяцев.

Вышеперечисленные изменения законодательства потребуют от ПАО «Галс-Девелопмент» дополнительных мероприятий по приведению деятельности компании в соответствие с новыми требованиями законодательства. Необходимо учитывать, что некоторые положения законодательства дорабатываются с учетом их практической реализации и разъяснений контролирующих органов по вопросам правильного применения законодательных норм и правил.

Несмотря на имеющиеся сложности, описанные выше риски, связанные с исполнением законодательства в области участия в долевом строительстве и государственной регистрации недвижимости, ПАО «Галс-Девелопмент» расценивает как незначительные.

### 3.3.3. Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности

ПАО «Галс-Девелопмент» в настоящее время не осуществляет деятельность, подлежащую обязательному лицензированию и/или требующую получения специального разрешения/допуска.

В случае изменения норм, регулирующих лицензирование, в частности, вводящих требование о лицензировании какого-либо из вида деятельности ПАО «Галс-Девелопмент», последнее будет руководствоваться нормами нового законодательства.

### 3.3.4. Риски, связанные с реформированием судебной системы, изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент:

В 2019 г. началась реализация реформы системы судов общей юрисдикции, вступили в силу:

- Федеральный конституционный закон от 29.07.2018 № 1-ФКЗ «О внесении изменений в федеральные конституционные законы в связи с созданием кассационных судов общей юрисдикции и апелляционных судов общей юрисдикции»;
- Федеральный закон от 28.11.2018 № 451-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Произошло экстерриториальное выделение судебных инстанций в отдельные апелляционные и кассационные суды общей юрисдикции. Такое разделение призвано повысить качество судопроизводства, обеспечить более объективное рассмотрение дел вышестоящими судами, которые теперь не входят в структуру того же суда, который принимал обжалуемый судебный акт.

В целом мы ожидаем положительный эффект от проводимой реформы, в тоже время необходимо понимать, что судебной системе потребуется некоторое время для адаптации к новым правилам рассмотрения дел, у каждого суда будет сформирована собственная специфика судопроизводства. В связи с этим, в переходный период существует повышенная вероятность судебных ошибок, бюрократических проволочек, что влечет для эмитента определённые риски.



Российское законодательство динамично меняется, что способствует формированию разнонаправленной судебной практики. Правильность применения тех или иных законодательных норм регулярно пересматривается на уровне Пленума Верховного суда Российской Федерации. Принимая во внимание указанные обстоятельства, в совокупности с проведенной ранее судебной реформой, ПАО «Галс-Девелопмент» потенциально подвержено определенным рискам, связанным с изменением устоявшейся правоприменительной практикой, а также формированием судами непоследовательной правовой позиции по некоторым спорным вопросам финансов-хозяйственной деятельности.

В целом ПАО «Галс-Девелопмент» расценивает возможные риски, связанные с проводимой судебной реформой и изменением судебной практики, как незначительные.

**4. Состав совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные членами совета директоров (наблюдательного совета) сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типов) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки**

Члены Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент» избираются на годовом Общем собрании акционеров в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества, на срок до следующего годового Общего собрания акционеров. В соответствии с Уставом ПАО «Галс-Девелопмент» количественный состав Совета директоров Общества определяется решением Общего собрания акционеров.

За период с 1 января 2019 года по 31 декабря 2019 года проведено 11 заседаний Совета директоров.

**Состав Совета директоров, действовавшего в течение 2019 года, включая информацию об изменениях в составе Совета директоров Общества, имевших место в отчетном году, а также информация о посещаемости заседаний Совета директоров отдельными директорами:**

Состав Совета директоров в период с 01.01.2019 г. по 28.06.2019 г.:

- Адамов Виктор Евгеньевич;
- Лапин Константин Витальевич;
- Лугинин Андрей Викторович;
- Мухин Андрей Анатольевич;





- Пучков Андрей Сергеевич (Председатель);
- Сугаченко Василий Николаевич.

В период с 01.01.2019 г. по 28.06.2019 г. проведено 8 заседания Совета директоров Общества, на которых присутствовали все члены Совета директоров Общества.

Состав Совета директоров в период с 28.06.2019 г. по 31.12.2019 г.:

- Адамов Виктор Евгеньевич;
- Зуев Иван Николаевич;
- Лапин Константин Витальевич;
- Лугинин Андрей Викторович;
- Мухин Андрей Анатольевич;
- Пучков Андрей Сергеевич (Председатель);
- Сугаченко Василий Николаевич.

В период с 28.06.2019 г. по 31.12.2019 г. проведено 3 заседания Совета директоров Общества, на двух из которых присутствовали все члены Совета директоров Общества, на одном заседании из трех отсутствовал Лапин К.В.

#### Сведения о членах Совета директоров Общества

Краткие биографические данные членов Совета директоров в период с 01.01.2019 г. по 28.06.2019 г.

ФИО	Краткие биографические данные
<b>Адамов Виктор Евгеньевич</b>	<u>Год рождения:</u> 1984 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Институт профессиональной оценки (при Финансовой академии при Правительстве РФ), к.э.н. <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Банк ВТБ (ПАО).
<b>Лапин Константин Витальевич</b>	<u>Год рождения:</u> 1976 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Государственный Университет Управления им. С. Орджоникидзе. <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Банк ВТБ (ПАО).
<b>Лугинин Андрей Викторович</b>	<u>Год рождения:</u> 1972 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Финансовая академия при Правительстве РФ <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Банк ВТБ (ПАО).
<b>Мухин Андрей Анатольевич</b>	<u>Год рождения:</u> 1980 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Банк ВТБ (ПАО).
<b>Пучков Андрей Сергеевич (Председатель)</b>	<u>Год рождения:</u> 1977 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Юридический факультет МГУ им. М.В. Ломоносова, Юриспруденция. <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Банк ВТБ (ПАО).



<b>Сугаченко Василий Николаевич</b>	<u>Год рождения:</u> 1980 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Московский физико-технический институт (государственный университет), прикладные математика и физика <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Банк ВТБ (ПАО).
-------------------------------------	---

**Краткие биографические данные членов Совета директоров в период с 28.06.2019 г. по 31.12.2019 г.**

<b>ФИО</b>	<b>Краткие биографические данные</b>
<b>Адамов Виктор Евгеньевич</b>	<u>Год рождения:</u> 1984 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Институт профессиональной оценки (при Финансовой академии при Правительстве РФ), к.э.н. <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Банк ВТБ (ПАО).
<b>Зуев Иван Николаевич</b>	<u>Год рождения:</u> 1984 <u>Сведения об образовании:</u> Ивановский государственный энергетический университет. <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Банк ВТБ (ПАО).
<b>Лапин Константин Витальевич</b>	<u>Год рождения:</u> 1976 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Государственный Университет Управления им. С. Орджоникидзе. <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Банк ВТБ (ПАО).
<b>Лугинин Андрей Викторович</b>	<u>Год рождения:</u> 1972 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Финансовая академия при Правительстве РФ <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Банк ВТБ (ПАО).
<b>Мухин Андрей Анатольевич</b>	<u>Год рождения:</u> 1980 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Банк ВТБ (ПАО).
<b>Пучков Андрей Сергеевич (Председатель)</b>	<u>Год рождения:</u> 1977 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Юридический факультет МГУ им. М.В. Ломоносова, Юриспруденция. <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Банк ВТБ (ПАО).
<b>Сугаченко Василий Николаевич</b>	<u>Год рождения:</u> 1980 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Московский физико-технический институт (государственный университет), прикладные математика и физика <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Банк ВТБ (ПАО).

**Доля участия членов Совета директоров в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества:**



Члены Совета директоров долей участия в уставном капитале Общества и долей принадлежащих им обыкновенных акций Общества в течение отчетного 2019 года не имели.

**Сведения о сделках по приобретению или отчуждению акций Общества, совершенных членами Совета директоров, с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки**

Указанных сделок в 2019 году не было.

- 5. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества (директоре, генеральном директоре, председателе, управляющем, управляющей организации и т.п.), и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа, и (или) членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки**

Согласно Уставу ПАО «Галс-Девелопмент», единоличный исполнительный орган Общества – Президент. Решение об избрании Президента Общества, досрочном прекращении его полномочий принимается Советом директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

В период с 15.06.2011г. по 02.06.2019г. должность Президента ПАО «Галс-Девелопмент» занимал Калинин Сергей Валерьевич (Протокол заседания Совета директоров №6 от 09.06.2011 г., Протокол заседания Совета директоров №10 от 09.06.2014 г. (избрание на новый срок), Протокол заседания Совета директоров №6 от 01.04.2015 г. (избрание на новый срок), Протокол заседания Совета директоров №6 от 13.02.2017 г. (избрание на новый срок), Протокол заседания Совета директоров №7 от 30.03.2018 г. (избрание на новый срок)).

Решением Совета директоров (Протокол №14 от 31.05.2019г.) Общества на должность Президента ПАО «Галс-Девелопмент» избран Адамов Виктор Евгеньевич на период с 03.06.2019г. по 02.06.2021г. включительно.

Правление ПАО «Галс-Девелопмент» является коллегиальным исполнительным органом управления Обществом, руководит деятельностью Компании в пределах своей компетенции, определенной Уставом Компании, а также обеспечивает выполнение решений Общих собраний акционеров и Совета директоров.

Функции Председателя Правления осуществляет Президент ПАО «Галс-Девелопмент».



**Краткие биографические данные членов Правления Общества в период с 01.01.2019 г. по 02.06.2019 г.**

Член Правления	Краткие биографические данные
<b>Авдеева Алина Валентиновна</b>	<u>Год рождения:</u> 1972 <u>Образование:</u> Высшее, Воронежская государственная архитектурно-строительная академия по специальности «Промышленное и гражданское строительство Московский институт современного бизнеса по специальности «Финансы и кредит». <u>Сведения об основном месте работы в период, когда лицо входило в состав Правления:</u> ПАО «Галс-Девелопмент».
<b>Калинин Сергей Валерьевич (Председатель)</b>	<u>Год рождения:</u> 1973 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, факультет журналистики МГУ; степень МВА по маркетингу в Американском институте бизнеса и экономики <u>Сведения об основном месте работы в период, когда лицо входило в состав Правления:</u> ПАО «Галс-Девелопмент».
<b>Капров Леонид Григорьевич</b>	<u>Год рождения:</u> 1972 <u>Образование:</u> Высшее, Московский Государственный Социальный Университет; дополнительное образование в Российской академии государственной службы при Президенте РФ по специальности «Управление персоналом». <u>Сведения об основном месте работы в период, когда лицо входило в состав Правления:</u> ПАО «Галс-Девелопмент».
<b>Лицкевич Сергей Владимирович</b>	<u>Год рождения:</u> 1956 <u>Образование:</u> Высшее, Краматорский индустриальный институт по специальности «Оборудование и технология сварочного производства», Горьковский инженерно-строительный институт по специальности «Промышленное и гражданское строительство», Донецкий государственный университет. <u>Сведения об основном месте работы в период, когда лицо входило в состав Правления:</u> ПАО «Галс-Девелопмент».
<b>Попов Михаил Сергеевич</b>	<u>Год рождения:</u> 1981 <u>Образование:</u> Высшее, Ростовский государственный университет по специальности «Юриспруденция». <u>Сведения об основном месте работы в период, когда лицо входило в состав Правления:</u> ПАО «Галс-Девелопмент».
<b>Сивак Михаил Рувимович</b>	<u>Год рождения:</u> 1977 <u>Образование:</u> Высшее, МГУ им. М.В. Ломоносова по специальности «Психология». <u>Сведения об основном месте работы в период, когда лицо входило в состав Правления:</u> ПАО «Галс-Девелопмент».
<b>Цыпляков Александр Эммануилович</b>	<u>Год рождения:</u> 1976 <u>Образование:</u> Высшее, МГУ им. М.В. Ломоносова по специальности «Экономика»;





	<p>Государственный университет управления по специальности «Менеджмент».</p> <p><u>Сведения об основном месте работы в период, когда лицо входило в состав Правления: ПАО «Галс-Девелопмент».</u></p>
--	---

**Краткие биографические данные членов Правления Общества в период с 03.06.2019 г. по 31.12.2019 г.**

<b>Член Правления</b>	<b>Краткие биографические данные</b>
<b>Адамов Виктор Евгеньевич (Председатель)</b>	<p><u>Год рождения:</u> 1984</p> <p><u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Институт профессиональной оценки (при Финансовой академии при Правительстве РФ), к.э.н.</p> <p><u>Сведения об основном месте работы в период, когда лицо входило в состав Правления:</u> Банк ВТБ (ПАО).</p>
<b>Лицкевич Владимирovich Сергей</b>	<p><u>Год рождения:</u> 1956</p> <p><u>Образование:</u> Высшее, Краматорский индустриальный институт по специальности «Оборудование и технология сварочного производства», Горьковский инженерно-строительный институт по специальности «Промышленное и гражданское строительство», Донецкий государственный университет.</p> <p><u>Сведения об основном месте работы в период, когда лицо входило в состав Правления:</u> ПАО «Галс-Девелопмент».</p>
<b>Цыпляков Александр Эммануилович</b>	<p><u>Год рождения:</u> 1976</p> <p><u>Образование:</u> Высшее, МГУ им. М.В. Ломоносова по специальности «Экономика»;</p> <p>Государственный университет управления по специальности «Менеджмент».</p> <p><u>Сведения об основном месте работы в период, когда лицо входило в состав Правления:</u> ПАО «Галс-Девелопмент».</p>
<b>Чернуха Викторovich Андрей</b>	<p><u>Год рождения:</u> 1982</p> <p><u>Образование:</u> Высшее, Тульский государственный университет, Государственный университет-высшая школа экономики.</p> <p><u>Сведения об основном месте работы в период, когда лицо входило в состав Правления:</u> ПАО «Галс-Девелопмент».</p>

**Доля участия Президента, членов Правления в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества:** долей в уставном капитале Общества не имеют.

Сведения о сделках по приобретению или отчуждению акций Общества, совершенных Президентом и/или членами Правления, с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки: указанных сделок в 2019 году не было.



## **6. Сведения о Корпоративном секретаре Общества.**

Протоколом №7 заседания Совета директоров ОАО «Галс-Девелопмент» от 28.11.2012 г. на должность Корпоративного секретаря Общества назначена с 28.11.2012 г. Бекренева Елизавета Витальевна.

Краткие биографические данные:

Год рождения: 1981

Образование: Высшее, Академический Правовой Университет при ИГП РАН по специальности «Юриспруденция».

Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода: ПАО «Галс-Девелопмент».

Доля участия Корпоративного секретаря в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества: долей в уставном капитале Общества не имеет.

Сведения о сделках по приобретению или отчуждению акций Общества, совершенных Корпоративным секретарем, с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки: указанных сделок в 2019 году не было.

- 7. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления акционерного общества, если только таким лицом не являлся управляющий) с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления акционерного общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены акционерным обществом в течение отчетного года, и с указанием размера расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления акционерного общества, компенсированных акционерным обществом в течение отчетного года. Если акционерным обществом выплачивалось вознаграждение и (или) компенсировались расходы лицу, которое одновременно являлось членом совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества и входило в состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) акционерного общества, выплаченное вознаграждение и (или) компенсированные расходы такого лица, связанные с осуществлением им функций члена совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, включаются в совокупный размер выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов по совету директоров**



**(наблюдательному совету) акционерного общества, а иные виды выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов такого лица включаются в совокупный размер вознаграждения и (или) компенсированных расходов по коллегиальному исполнительному органу (правлению, дирекции) акционерного общества**

**7.1. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов**

**Касательно Единоличного исполнительного органа:** Общество выплачивает Президенту заработную плату и иные компенсационные и стимулирующие выплаты, предусмотренные законодательством Российской Федерации и локальными нормативными актами.

Президенту могут производиться другие выплаты и иные вознаграждения в размере и порядке, который предусмотрен внутренними документами Общества, принимаемыми Общим собранием акционеров или Советом директоров Общества.

Размер должностного оклада Президента ПАО «Галс-Девелопмент», премии, компенсации Президенту за досрочное прекращение его полномочий по инициативе Совета директоров Общества, а также перечень предоставляемых Президенту льгот определяются в трудовом договоре. Согласно п. 18.2.9 Устава Общества к компетенции Совета директоров Общества относится утверждение условий договора с Президентом Общества, в том числе об установлении размера его вознаграждения.

**Касательно Коллегиального исполнительного органа:** согласно п. 18.2.10 Устава общества к компетенции Совета директоров Общества относится установление основных условий договоров, заключаемых с членами Правления. С членами Правления Общества заключены трудовые договоры.

За выполнение трудовых обязанностей, предусмотренных трудовым договором, в соответствии с решением Совета директоров Общества члену Правления устанавливается ежемесячный должностной оклад.

**Касательно Совета директоров:** размер вознаграждений и компенсаций членам Совета директоров определяется на основании решения Общего собрания акционеров в соответствии с Уставом Общества и Положением о Совете директоров (утв. Годовым общим собранием акционеров 30.06.2015г., Протокол №27 от 30.06.2015 г.).

**7.2. Сведения по каждому из органов управления акционерного общества (за исключением единоличного исполнительного органа Общества) (информация приводится в соответствии и в объеме, указанном Положением о раскрытии информации)**

Коллегиальный исполнительный орган

Единица измерения: *руб.*

Наименование показателя	2019
Вознаграждение за участие в работе органа управления	2 923 587,66
Заработная плата	108 196 954,25





Премии	110 892 696,30
Комиссионные	-
Льготы	-
Компенсации расходов	2 428 292,37
Иные виды вознаграждений	-
<b>ИТОГО</b>	<b>224 441 530,58</b>

Совет директоров

Единица измерения: *руб.*

Наименование показателя	2019
Вознаграждение за участие в работе органа управления	-
Заработная плата	8 521 976,06
Премии	16 199 999,96
Комиссионные	-
Льготы	-
Компенсации расходов	-
Иные виды вознаграждений	-
<b>ИТОГО</b>	<b>24 721 976,02</b>

Сведения о размере вознаграждения, выплаченного Совету директоров, содержат информацию о всех видах вознаграждения членов Совета директоров Общества за 2019 год, включая заработную плату членов Совета директоров, являвшихся его работниками в 2019 году, за исключением информации о видах вознаграждения членов Совета директоров Общества, которые одновременно входили в состав Правления Общества.

Членам Совета директоров в 2019 году не выплачивалось вознаграждение и не компенсировались расходы, связанные с осуществлением ими функций членов Совета директоров Общества.

**Имущественная (материальная) выгода, получаемая членами органов управления общества на основании заключенных с ними договоров, условия которых существенно отличаются от рыночных условий отсутствует.**

Отсутствуют факты получения имущественной (материальной) выгоды на основании:

- займов (кредитов), выданных обществом (организациями из группы общества) членам совета директоров (наблюдательного совета) и исполнительных органов общества;
- иных гражданско-правовых договорах, заключенных обществом с членами совета директоров (наблюдательного совета) и исполнительных органов общества, условия которых существенно отличаются от рыночных условий.

#### **8. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества**

В 2019 г. Общество не объявляло (не начисляло) дивиденды по размещенным акциям Общества по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года.

Годовое общее собрание акционеров ПАО «Галс-Девелопмент», состоявшееся 28 июня 2019г., приняло решение дивиденды по итогам работы за 2018 г. по акциям Общества не выплачивать.



Решение о распределении прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов) и убытков общества по результатам отчетного года будет принято акционерами на годовом Общем собрании в 2020 году.

- 9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о согласии на ее совершение или ее последующем одобрении. В годовом отчете акционерного общества вместо указанного перечня может содержаться ссылка на документ, содержащий перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году крупных сделок, с указанием его наименования и адреса страницы в сети Интернет, на которой он раскрыт, а также, при наличии, номера и даты его подписания, отчетного периода, за который он составлен**

ПАО «Галс-Девелопмент» не совершало крупных сделок в 2019 году.

- 10. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (заинтересованных лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о согласии на ее совершение или ее последующем одобрении (при наличии такого решения), а для каждой сделки (группы взаимосвязанных сделок), размер которой (которых) составлял два или более процента балансовой стоимости активов акционерного общества, - также с указанием основания (оснований), по которому (по которым) лицо (лица) признано (признаны) заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки, доли участия заинтересованного лица (заинтересованных лиц) в уставном (складочном) капитале (доли принадлежавших заинтересованному лицу (заинтересованным лицам) акций) акционерного общества и юридического лица, являвшегося стороной в сделке, на дату совершения сделки. В годовом отчете акционерного общества вместо указанного перечня может содержаться ссылка на документ, содержащий перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием его наименования и адреса страницы в сети Интернет, на которой он раскрыт, а также, при наличии, номера и даты его подписания, отчетного периода, за который он составлен**

Перечень указанных выше совершенных в 2019 году сделок представлен в Приложении №1.



Указанный перечень также является Отчетом о заключенных Обществом в 2019 году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, подготовленным в соответствии с п. 1.1. ст. 81 ФЗ «Об акционерных обществах».

**11. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении**

Вид энергетических ресурсов	Ед. измерения	Объем использованного ресурса в натуральном выражении	Объем использованного ресурса в стоимостном выражении, руб. (с НДС)
Тепловая энергия	Гкал	10 418,108	19 370 597,29
Электрическая энергия	кВт.ч.	19 632 424,46	81 382 096,42
Электрическая мощность	кВт	30 764,30	28 629 312,33
Дизельное топливо	литр	5 215,300	247 197,96
Бензин автомобильный	литр	15 801,190	765 260,23

**12. Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России (далее – в т.ч. Отчет).**

Указанный Отчет представлен в Приложении №2.

**13. Раздел о состоянии чистых активов Общества, включающий показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов и уставного капитала общества за три последних завершённых отчетных года или, если акционерное общество существует менее чем три года, за каждый завершённый отчетный год; результаты анализа причин и факторов, которые, по мнению совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, привели к тому, что стоимость чистых активов акционерного общества оказалась меньше его уставного капитала; перечень мер по приведению стоимости чистых активов акционерного общества в соответствие с величиной его уставного капитала.**

**Чистые активы Общества за три последних отчетных периода**

Таблица №1 (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерс	на 31 декабря 2019 г.	на 31 декабря 2018 г.	на 31 декабря 2017 г.





	кого баланса			
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	1 999	1 719	1 401
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	83 302	64 938	32 251
Доходные вложения в материальные ценности	1160	4 281 875	4 639 505	5 109 743
Финансовые вложения долгосрочные	1170	31 872 080	4 643 712	3 641 393
Отложенные налоговые активы	1180	5 801 918	8 364 771	8 047 556
Прочие внеоборотные активы	1190	84 411	31 503	36 757
Запасы	1210	23 599	81 604	507 558
Налог на добавленную стоимость	1220	-	-	7
Дебиторская задолженность	1230	15 213 795	11 561 296	12 010 842
Финансовые вложения краткосрочные	1240	1 268 219	18 179 104	19 670 523
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 961 228	3 453 319	1 034 993
Прочие оборотные активы	1260	159 888	152 757	219 959
<b>ИТОГО активы</b>	-	61 752 314	51 174 228	50 312 983
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	55 323 024	78 802 704	75 471 431
Отложенные налоговые обязательства	1420	138 768	153 995	176 591
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	421 796	413 623	390 908
Заемные средства краткосрочные	1510	24 880 570	201 007	131
Кредиторская задолженность	1520	751 326	859 528	1 948 322
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	79 241	405 971	139 903



Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	81 594 725	80 836 828	78 127 286
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>(19 842 411)</b>	<b>(29 662 600)</b>	<b>(27 814 303)</b>

**Изменение структуры бухгалтерского баланса и влияние показателей на величину чистых активов:**

Таблица № 2 (в тыс. руб.)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	Отклонения показателей, изменение чистых активов		на 31 декабря 2019 г., в тыс. руб.	на 31 декабря 2018 г., в тыс. руб.
		в тыс. руб.	в % к общему изменению чистых активов <sup>1</sup>		
<b>Активы</b>					
Нематериальные активы	1110	280	0,00%	1 999	1 719
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-	-
Основные средства	1150	18 364	0,19%	83 302	64 938
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-357 630	-3,64%	4 281 875	4 639 505
Финансовые вложения долгосрочные	1170	27 228 368	277,27%	31 872 080	4 643 712
Отложенные налоговые активы	1180	-2 562 853	-26,10%	5 801 918	8 364 771
Прочие внеоборотные активы	1190	52 908	0,54%	84 411	31 503
Запасы	1210	-58 005	-0,59%	23 599	81 604
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0,00%	-	-

<sup>1</sup> Минус в относительном показателе изменений активов свидетельствует о том, что изменение показателя привело к уменьшению отрицательной величины чистых активов, плюс – о том, что изменение показателя привело к увеличению отрицательной величины чистых активов; минус в относительном показателе изменений пассивов свидетельствует о том, что изменение показателя привело к увеличению отрицательной величины чистых активов, плюс – о том, что изменение показателя привело к уменьшению отрицательной величины чистых активов.



Дебиторская задолженность	1230	3 652 499	37,19%	15 213 795	11 561 296
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-16 910 885	-172,21%	1 268 219	18 179 104
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-492 091	-5,01%	2 961 228	3 453 319
Прочие оборотные активы	1260	7 131	0,07%	159 888	152 757
<b>ИТОГО активы</b>	-	10 578 086	107,72%	61 752 314	51 174 228
<b>Пассив</b>					
Заемные средства долгосрочные	1410	-23 479 680	-239,10%	55 323 024	78 802 704
Отложенные налоговые обязательства	1420	-15 227	-0,16%	138 768	153 995
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	8 173	0,08%	421 796	413 623
Заемные средства краткосрочные	1510	24 679 563	251,31%	24 880 570	201 007
Кредиторская задолженность	1520	-108 202	-1,10%	751 326	859 528
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-326 730	-3,33%	79 241	405 971
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	757 897	7,72%	81 594 725	80 836 828
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	9 820 189	100,00%	(19 842 411)	(29 662 600)

В отчетном периоде чистые активы компании увеличились по сравнению с 2018 годом на 9 820 189 тыс. руб. Совокупное изменение активов, принимаемых в расчет при определении величины чистых активов по состоянию на 31.12.2019 года составляет 107,72%. Наибольшее влияние на величину чистых активов оказало увеличение показателя долгосрочных финансовых вложений и показателя дебиторской задолженности.

В относительном выражении совокупное влияние увеличения показателя долгосрочных финансовых вложений и снижения показателя краткосрочных финансовых вложений составляет





105,06% от величины изменения чистых активов в отчетном периоде по сравнению с предыдущим периодом.

Существенное увеличение стоимости финансовых вложений в 2019 году произошло в следствии выдачи новых займов, увеличения вкладов в уставный капитал и восстановления ранее начисленного резерва под обесценение финансовых вложений в связи с ростом расчетной стоимости инвестиций над их учетной стоимостью при проведении проверки на обесценение.

Влияние увеличения показателя дебиторской задолженности в относительном выражении составляет 37,19%. Увеличение показателя дебиторской задолженности в 2019 году связано с переквалификацией краткосрочных финансовых активов в дебиторскую задолженность в связи невыполнением условий признания активов в качестве финансовых вложений в соответствии п. 2 ПБУ 19/02 и восстановлением ранее признанного резерва по сомнительной задолженности в связи с положительной динамикой денежных потоков компаний дебиторов, основанной на актуализированных в 2019 году финансовых моделях предприятий Группы.

Всего сумма начисленных и восстановленных резервов за 2019 год составляет 11 379 441 тыс. руб. Изменение сумм резервов по финансовым вложениям и сомнительным долгам за 2019 год связано с восстановлением ранее признанного резерва в связи с положительной динамикой денежных потоков компаний дебиторов, выявленной в текущем периоде при проверке на обесценение. Определение положительной динамики денежных потоков осуществлялось на основании данных о наличии и стоимостной оценки активов компаний.

Совокупное изменение пассивов, принимаемых в расчет при определении величины чистых активов по состоянию на 31.12.2019 года, составляет 7,72%. Наибольшее влияние на величину чистых активов оказало совокупное увеличение краткосрочных и снижение долгосрочных заемных средств.

В относительном выражении совокупное влияние увеличения показателя краткосрочных заемных средств и снижения показателя долгосрочных заемных средств составляет 12,21% от совокупной величины изменения чистых активов в отчетном периоде по сравнению с предыдущим периодом.

Увеличение показателя краткосрочных заемных обязательств произошло вследствие переклассификации долгосрочных заемных обязательств в краткосрочные в соответствии со сроками погашения действующих кредитных соглашений, начисления по ним и заключения новых договоров займа.



Снижение показателя долгосрочных заемных обязательств произошло вследствие погашения в 2019 году кредитных обязательств и переклассификации краткосрочных заемных обязательств в долгосрочных.

Указанные выше факторы оказали существенное влияние на финансовый результат отчетного периода, в котором Обществом получена прибыль 9 820 189 тыс. руб. Базовая прибыль на одну акцию составила 875 рублей 47 копеек.

**Показатели, характеризующие изменение собственного капитала компании за три последних отчетных периода**

Таблица № 3 (в тыс. руб.)

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	560 855	560 855	560 855
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	17 231 403	17 231 403	17 231 403
Резервный капитал	1360	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(37 634 669)	(47 454 858)	(45 606 561)
Итого по разделу III	1300	(19 842 411)	(29 662 600)	(27 814 303)

Валюта бухгалтерского баланса на 31.12.2019 года составляет 61 752 314 тыс. рублей, указанный показатель увеличился на 10 578 086 тыс. руб. по сравнению с предыдущим периодом. Чистая прибыль Общества за 12 месяцев 2019 года составила 9 820 189 тыс. руб., что привело к положительной динамике (приросту) чистых активов к уровню 31.12.2018 года на ту же сумму. В целом величина чистых активов на 31.12.2019 составила (19 842 411) тыс. руб.

На увеличение чистых активов Общества в перспективе окажут влияние следующие факторы: получение прибыли от продажи объектов недвижимости и сдачи недвижимости в аренду; получение дивидендов от участия в дочерних компаниях по мере завершения реализации инвестиционных проектов. В целях увеличения чистых активов Общество планирует осуществлять приобретение и реализацию новых эффективных инвестиционных проектов.



#### **14. Информация о структуре капитала Общества.**

Количество акционеров общества в течение 2019 года составляло в среднем более 500 лиц.

По состоянию на 31.12.2019г.

- в распоряжении подконтрольных Обществу юридических лиц находилось 181 763 (1,6204%) обыкновенных именных бездокументарных акций Общества, государственный регистрационный номер выпуска 1-01-01017-Н от 27.05.2005г., ISIN RU000A0JNP96;
- в распоряжении Общества находилось 3 073 (0,0274%) обыкновенных именных бездокументарных акций Общества, государственный регистрационный номер выпуска 1-01-01017-Н от 27.05.2005г., ISIN RU000A0JNP96.

Лицом, которое прямо владеет более пятью процентами акций Общества, является Банк ВТБ (ПАО) (ОГРН 1027739609391). Банк ВТБ (ПАО) прямо владеет 98,1087% акций Общества.

По информации, имеющейся у Общества, акционеры Общества не приобретали несоразмерной их участию в уставном капитале Общества степени контроля, в том числе на основании акционерных соглашений или в силу наличия обыкновенных и привилегированных акций с разной номинальной стоимостью.



## ПРИЛОЖЕНИЕ №1

**Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (заинтересованных лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о согласии на ее совершение или ее последующем одобрении (при наличии такого решения), а для каждой сделки (группы взаимосвязанных сделок), размер которой (которых) составлял два или более процента балансовой стоимости активов акционерного общества, - также с указанием основания (оснований), по которому (по которым) лицо (лица) признано (признаны) заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки, доли участия заинтересованного лица (заинтересованных лиц) в уставном (складочном) капитале (доли принадлежавших заинтересованному лицу (заинтересованным лицам) акций) акционерного общества и юридического лица, являвшегося стороной в сделке, на дату совершения сделки.**

**Отчет о заключенных Обществом в 2019 году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, подготовленный в соответствии с п. 1.1. ст. 81 ФЗ «Об акционерных обществах».**

### I. Договоры займа

**Договор о предоставлении займа № LA0810/19-СIT-GD от 08.10.2019 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Заемщик) и CiTer Invest B.V. (Займодавец)**

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно CiTer Invest B.V., является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) прямо владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет акциями CiTer Invest B.V.

2. Адамов Виктор Евгеньевич – является Президентом, членом (Председателем) Правления и членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является Управляющим директором стороны по сделке - CiTer Invest B.V. Адамов Виктор Евгеньевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями CiTer Invest B.V.

Требований единоличного исполнительного органа, членов коллегиального исполнительного органа общества, членов совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделки с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки не принималось.

#### **Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	21.10.2019
проценты за пользование займом	6,4% годовых
Предоставление сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
08.10.2019	1 703 875 068,49

**Договор о предоставлении займа № Д30511/19-ГД-БПНРот 05.11.2019 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и АО «Бизнеспарк Новая Рига» (Заемщик)**

ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) на основании Договора о предоставлении займа №Д30511/19-ГД-БПНРот 05.11.2019 г. (далее – «Договор») предоставляет возвратный заем посредством передачи АО «Бизнеспарк Новая





Рига» (Заемщик) денежных средств с лимитом в сумме 1 000 000 000,00 рублей. Заем предоставляется сроком до 04 ноября 2020 года. На фактический остаток суммы займа по Договору ежемесячно начисляются проценты, исходя из ключевой ставки ЦБ РФ минус 0,9 процентов годовых и фактического количества дней пользования займом. Проценты уплачиваются Заемодавцу в конце срока действия Договора.

Цена сделки: 1 056 000 000,00 рублей - сумма предоставляемых по Договору денежных средств с учетом процентов, начисляемых на сумму предоставленного займа в течение периода пользования займом сроком до 04.11.2020г.

Фактически денежные средства по Договору в 2019 году не предоставлялись.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно АО «Бизнеспарк Новая Рига», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) прямо владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет акциями АО «Бизнеспарк Новая Рига».

2. Мухин Андрей Анатольевич – является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Мухин Андрей Анатольевич является Генеральным директором стороны по сделке АО «Бизнеспарк Новая Рига». Мухин Андрей Анатольевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями АО «Бизнеспарк Новая Рига».

Требований единоличного исполнительного органа, членов коллегиального исполнительного органа общества, членов совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделки с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки не принималось.

#### **Договор о предоставлении займа №Д31912/19-ГИ-ГД от 19.12.2019 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Заемщик) и ООО «Галс-Инвест» (Заемодавец)**

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 01.01.2019г. по 02.06.2019г., основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Галс-Инвест», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) прямо владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Галс-Инвест».

2. Адамов Виктор Евгеньевич - является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Адамов Виктор Евгеньевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».

3. Калинин Сергей Валерьевич - является Президентом, членом Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Калинин Сергей Валерьевич является членом Совета директоров стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Калинин Сергей Валерьевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».

4. Капров Леонид Григорьевич - является членом Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Капров Леонид Григорьевич является Генеральным директором и членом Совета директоров стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Капров Леонид Григорьевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 03.06.2019г. по 04.06.2019г., основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Галс-Инвест», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) прямо владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Галс-Инвест».

2. Адамов Виктор Евгеньевич – является Президентом, членом Правления, членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров



стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Адамов Виктор Евгеньевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».

3. Мухин Андрей Анатольевич - является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Мухин Андрей Анатольевич является Генеральным директором стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Мухин Андрей Анатольевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 05.06.2019г. по 31.12.2019г., основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Галс-Инвест», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) прямо владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Галс-Инвест».

2. Адамов Виктор Евгеньевич - является Президентом, членом Правления и членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Адамов Виктор Евгеньевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».

3. Чернуха Андрей Викторович - является членом Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Чернуха Андрей Викторович является членом Совета директоров стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Чернуха Андрей Викторович не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».

4. Мухин Андрей Анатольевич - является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Мухин Андрей Анатольевич является Генеральным директором стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Мухин Андрей Анатольевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».

Требований единоличного исполнительного органа, членов коллегиального исполнительного органа общества, членов совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделки с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки не принималось.

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	30.06.2020
проценты за пользование займом не начисляются	
Получение сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
20.12.2019	438 000 000,00
27.12.2019	3 330 100 000,00

Дополнительное соглашение №1 от 26.12.2019г., заключенное в целях увеличения лимита займа.

Цена: 100 000,00 рублей.

**Дополнительное соглашение №9 от 29.03.2019г. к Договору о предоставлении займа № Д30611/13-ГД-ГИ от 06.11.13 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Заимодавец) и ООО «Галс-Инвест» (Заемщик), заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов и изменения размера процентной ставки по договору.**

Цена: 104 907 036,16 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Галс-Инвест», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) прямо владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Галс-Инвест».



2. Адамов Виктор Евгеньевич - является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Адамов Виктор Евгеньевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».
3. Калинин Сергей Валерьевич - является Президентом, членом Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Калинин Сергей Валерьевич является членом Совета директоров стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Калинин Сергей Валерьевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».
4. Капров Леонид Григорьевич - является членом Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Капров Леонид Григорьевич является Генеральным директором и членом Совета директоров стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Капров Леонид Григорьевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Договор №ДЗ2112/17-ГД-ГИ от 21.12.2017 г. о предоставлении займа между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Галс-Инвест» (Заемщик).**

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 01.01.2019г. по 02.06.2019г., основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Галс-Инвест», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) прямо владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Галс-Инвест».
2. Адамов Виктор Евгеньевич - является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Адамов Виктор Евгеньевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».
3. Калинин Сергей Валерьевич - является Президентом, членом Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Калинин Сергей Валерьевич является членом Совета директоров стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Калинин Сергей Валерьевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».
4. Капров Леонид Григорьевич - является членом Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Капров Леонид Григорьевич является Генеральным директором и членом Совета директоров стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Капров Леонид Григорьевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 03.06.2019г. по 04.06.2019г., основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Галс-Инвест», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) прямо владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Галс-Инвест».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – является Президентом, членом Правления, членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Адамов Виктор Евгеньевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».
3. Мухин Андрей Анатольевич - является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Мухин Андрей Анатольевич является Генеральным директором стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Мухин Андрей Анатольевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 05.06.2019г. по 31.12.2019г., основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки





1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Галс-Инвест», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) прямо владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Галс-Инвест».
2. Адамов Виктор Евгеньевич - является Президентом, членом Правления и членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Адамов Виктор Евгеньевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».
3. Чернуха Андрей Викторович - является членом Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Чернуха Андрей Викторович является членом Совета директоров стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Чернуха Андрей Викторович не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».
4. Мухин Андрей Анатольевич - является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Мухин Андрей Анатольевич является Генеральным директором стороны по сделке ООО «Галс-Инвест». Мухин Андрей Анатольевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями ООО «Галс-Инвест».

Требований единоличного исполнительного органа, членов коллегиального исполнительного органа общества, членов совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделки с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки не принималось.

#### Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	19.12.2019 г.
проценты за пользование займом	9,25%
Предоставление сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
16.01.2019	1 864 724,26
18.01.2019	238 677,40
24.01.2019	338 013,53
25.01.2019	622 795,89
01.02.2019	632 589,35
06.02.2019	102 607,81
07.02.2019	356 343,49
19.02.2019	21 535,75
11.03.2019	626 955,72
20.03.2019	320 831,51
21.03.2019	5 222 968,39
27.03.2019	117 443,08
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	19.12.2019 г.
проценты за пользование займом	6,85%
Предоставление сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
05.04.2019	608 083,12
22.04.2019	909 349,03
21.05.2019	348 328,41
23.05.2019	25 985,27
04.06.2019	51 857,95
14.06.2019	835 472,73
12.07.2019	5 665 150,68
24.07.2019	380 276,88





02.08.2019	595 130,05
09.08.2019	3 740 420,00
27.08.2019	342 167,16
19.09.2019	10 170 780,82
25.09.2019	20 319,04

Дополнительное соглашение №4 от 29.03.2019г., заключенное в целях изменения размера процентной ставки.

Цена: 0,00 рублей.

**Договор о предоставлении займа № Д31908/19-ГД-ПС от 19.08.2019 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Парасанг системс» (Заемщик)**

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 01.01.2019г. по 28.06.2019г.:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 28.06.2019г. по 31.12.2019г.:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».

2. Зуев Иван Николаевич - является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	18.08.2020
проценты за пользование займом	6,85% годовых
Предоставление сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
02.10.2019	7 188 443,92
09.10.2019	8 090 215,78
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	18.08.2020
проценты за пользование займом	ЦБ – 0,9% годовых
Предоставление сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
22.10.2019	1 302 377,10
24.10.2019	377 989,15
30.10.2019	616 522,52
07.11.2019	344 429,59
08.11.2019	344 378,96
13.11.2019	1 079 303,67
20.11.2019	46 252,88
25.11.2019	3 289 447,45
04.12.2019	4 886 042,74
09.12.2019	2 102 564,47
17.12.2019	139 847,98
24.12.2019	7 088 961,78

Дополнительное соглашение №1 от 14.10.2019г., заключенное в целях изменения размера процентной ставки и установления условия о выплате процентов в конце срока действия договора займа.

Цена: 3 935 671,23 рублей.

Дополнительное соглашение №2 от 22.11.2019г., заключенное в целях увеличения лимита займа.

Цена: 51 029 808,22 рублей.



**Дополнительное соглашение №2 от 01.04.2019г. к Договору о предоставлении займа №Д31403/16-ГД-ГТп от 14.03.2016 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и АО «Галс-Технопарк» (Заемщик), заключенное в целях изменения размера процентной ставки.**

Цена: 156 122 315,00 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Капров Леонид Григорьевич – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение №3 от 14.10.2019г. к Договору о предоставлении займа №Д31403/16-ГД-ГТп от 14.03.2016 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и АО «Галс-Технопарк» (Заемщик), заключенное в целях изменения размера процентной ставки и установления условия об оплате процентов по займу в конце срока действия договора.**

Цена: 38 914 414,50 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Мухин Андрей Анатольевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение №4 от 29.03.2019 г. к Договору о предоставлении займа №Д32510/16-ГД-ПКам от 25.10.2016 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и АО «Пансионат «Камелия» (Заемщик), заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов и изменения процентной ставки по договору.**

Цена: 267 394 361,73 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Калинин Сергей Валерьевич – Президент, член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершении сделки с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение №5 от 26.07.2019 г. к Договору о предоставлении займа №Д32510/16-ГД-ПКам от 25.10.2016 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Пансионат «Камелия» (правопреемник АО «Пансионат «Камелия») (Заемщик), заключенное в целях установления условия об оплате процентов по займу в конце срока действия договора займа.**

Цена: 0,00 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – Президент, член Правления, член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».



Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершении сделки с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительно соглашение №6 от 01.08.2019 г. к Договору о предоставлении займа №Д32510/16-ГД-ПКам от 25.10.2016 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Пансионат «Камелия» (правопреемник АО «Пансионат «Камелия» (Заемщик), заключенное в целях изменения срока и способа возврата части займа по договору.**

Цена: 8 858 378,19 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – Президент, член Правления, член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершении сделки с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Договор о предоставлении займа №Д31908/13-ГД-ПКам(к) от 19.08.2013 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Пансионат «Камелия» (правопреемник АО «Пансионат «Камелия»)**

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок (информация действительна для всех дополнительных соглашений, указанных в настоящем отчете, если иное не указано в сведениях о дополнительном соглашении):

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – Президент, член Правления, член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	18.08.2020
проценты за пользование займом	6,85%
<b>Предоставление сумм займов в 2019 году</b>	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
30.08.2019	1 055 654,00
06.09.2019	750 827,45
11.09.2019	485 213,69
24.09.2019	61 037 727,00
25.09.2019	53 071,89

Дополнительное соглашение №8 от 29.03.2019г., заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов и изменения процентной ставки по договору.

Цена: 245 703 410,32 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделки:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Калинин Сергей Валерьевич – Президент, член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».



Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

Дополнительное соглашение №9 от 26.07.2019г., заключенное в целях установления условия об оплате процентов по займу в конце срока действия договора займа.

Цена: 0,00 рублей.

Дополнительное соглашение №10 от 01.08.2019г., заключенное в целях изменения срока и способа возврата части займа по договору.

Цена: 7 548 270,67 рублей.

**Дополнительное соглашение №11 от 27.05.2019г. к Договору о предоставлении займа №2502/10-СГ-ГОС(к) от 25.02.2010 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «ГалсОблСтрой» (Заемщик), заключенное в целях продления срока возврата займа.**

Цена: 31 004,00 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Калинин Сергей Валерьевич – Президент, член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Капров Леонид Григорьевич – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение №12 от 08.10.2019г. к Договору о предоставлении займа №2502/10-СГ-ГОС(к) от 25.02.2010 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «ГалсОблСтрой» (Заемщик), заключенное в целях изменения размера процентной ставки и установления условия о выплате процентов по займу в конце срока действия договора займа.**

Цена: 17 216,42 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Мухин Андрей Анатольевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Договор о предоставлении займа №1707/08-СГ-ГОС от 17.07.2008 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «ГалсОблСтрой» (Заемщик)**

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, в период с 01.01.2019г. по 27.05.2019г.:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Калинин Сергей Валерьевич – Президент, член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Капров Леонид Григорьевич – член Правления (коллегиального исполнительного органа) ПАО «Галс-Девелопмент».

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, в период с 28.05.2019г. по 02.06.2019г.:





1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Мухин Андрей Анатольевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Капров Леонид Григорьевич – член Правления (коллегиального исполнительного органа) ПАО «Галс-Девелопмент».

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, в период с 03.06.2019г. по 12.08.2019г.:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – Президент, член Правления, член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Мухин Андрей Анатольевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Зуев Иван Николаевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, в период с 13.08.2019г. по 31.12.2019г.:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Мухин Андрей Анатольевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	24.05.2019
проценты за пользование займом	9,25%
Предоставление сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
06.02.2019	25 677,91
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	24.05.2019
проценты за пользование займом	6,85%
Предоставление сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
09.04.2019	50 422,26
21.05.2019	50 028,15
23.05.2019	15 002,82
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	23.05.2020
проценты за пользование займом	6,85%
Предоставление сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
24.07.2019	26 424,46
27.08.2019	42 023,90

Дополнительное соглашение №15 от 27.05.2019г., заключенное в целях продления срока возврата займа.

Цена: 60 796 095,24 рублей.

Дополнительное соглашение №16 от 08.10.2019., заключенное в целях изменения процентной ставки и установления условия об оплате процентов по займу в конце срока действия договора.

Цена: 33 760 343,42 рублей.

**Договор о предоставлении займа №Д30903/15-ГД-КИ от 09.03.15 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и АО «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ» (Заемщик)**



Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 01.01.2019г. по 02.06.2019г.:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Калинин Сергей Валерьевич – Президент, член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Капров Леонид Григорьевич – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».
5. Авдеева Алина Викторовна – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».
6. Лицкевич Сергей Владимирович – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 03.06.2019г. по 28.06.2019г.:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – Президент, член Правления, член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 28.06.2019г. по 25.12.2019г.:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – Президент, член Правления, член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Зуев Иван Николаевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Лицкевич Сергей Владимирович – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».
5. Мухин Андрей Анатольевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	27.12.2019
проценты за пользование займом	9,6% годовых
Предоставление сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
08.02.2019	1 881 812,07
20.03.2019	2 345 978,90
27.03.2019	415 346,54
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	27.12.2019
проценты за пользование займом	6,85% годовых
Предоставление сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
22.05.2019	5 908 534,01
05.06.2019	411 760,24
26.06.2019	1 387 826,02
03.07.2019	594 977,38
12.07.2019	1 530 743,65
18.09.2019	535 198,91
26.09.2019	1 468 347,69
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	27.12.2019
проценты за пользование займом	ЦБ – 0,9% годовых
Предоставление сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
16.10.2019	5 020 324,22
25.10.2019	523 208,15
07.11.2019	372 634,56



Дополнительное соглашение №5 от 29.03.2019г., заключенное в целях изменения размера процентной ставки.  
Цена: 0,00 рублей.

Дополнительное соглашение №6 от 14.10.2019г., заключенное в целях установления условия об оплате процентов по займу в конце срока действия договора займа.  
Цена: 5 281 417,12 рублей.

**Договор о предоставлении займа № Д32606/15-ГД-ПНаст от 26.06.15 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Проект Настасьинский» (Заемщик)**

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 01.01.2019г. по 30.05.2019г., основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Капров Леонид Григорьевич – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Сивак Михаил Рувимович – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 31.05.2019г. по 02.06.2019г., основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Сивак Михаил Рувимович – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 03.06.2019г. по 28.06.2019г., основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – Президент, член Правления, член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Мухин Андрей Анатольевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 28.06.2019г. по 13.08.2019г., основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – Президент, член Правления, член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Мухин Андрей Анатольевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Зуев Иван Николаевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 14.08.2019г. по 31.12.2019г., основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Мухин Андрей Анатольевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	24.06.2019 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
Предоставление сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
06.02.2019	46 633,32
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	24.06.2019 г.
проценты за пользование займом	6,85% годовых
Предоставление сумм займов в 2019 году	



дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
09.04.2019	50 713,15
22.04.2019	61 721,22
16.04.2019	334 273,27
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	23.06.2020 г.
проценты за пользование займом	6,85% годовых
Предоставление сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
01.08.2019	21 225,58
20.08.2019	31 731,39

Дополнительное соглашение №3 от 29.03.2019г., заключенное в целях изменения размера процентной ставки.  
Цена: 0,00 рублей.

Дополнительное соглашение №4 от 03.07.2019г., заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.  
Цена: 137 000 000,00 рублей.

Дополнительное соглашение №5 от 08.10.2019г., заключенное в целях изменения размера процентной ставки и установления условия об оплате процентов по займу в конце срока действия договора.  
Цена: 86 410 045,66 рублей.

**Договор о предоставлении займа № Д32506/18-ГД-БД от 25.06.2018 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Бюро Девелопмент» (Заемщик)**

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 01.01.2019г. по 28.06.2019г.:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 28.06.2019г. по 31.12.2019г.:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».

2. Зуев Иван Николаевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	24.06.2019 г.
проценты за пользование займом не начисляются	
Предоставление сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
16.01.2019	10 340 000,00
23.01.2019	790 000,00
01.02.2019	1 070 000,00
06.02.2019	720 000,00
14.02.2019	880 000,00
22.02.2019	430 000,00
27.02.2019	345 000,00
06.03.2019	375 000,00
13.03.2019	920 000,00
20.03.2019	1 310 000,00
27.03.2019	4 710 000,00
03.04.2019	9 160 000,00
22.04.2019	1 700 000,00
29.04.2019	14 680 000,00





29.04.2019	14 680 000,00
22.05.2019	920 000,00
26.06.2019	3 710 000,00
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	30.09.2023 г.
проценты за пользование займом не начисляются	
Предоставление сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
03.07.2019	810 000,00
12.07.2019	46 150 000,00
24.07.2019	3 850 000,00
02.08.2019	365 000,00
07.08.2019	50 000,00
14.08.2019	400 000,00
21.08.2019	408 000,00
06.09.2019	430 000,00
18.09.2019	645 000,00
25.09.2019	115 000,00
02.10.2019	4 450 000,00
16.10.2019	820 000,00
23.10.2019	430 000,00
24.10.2019	3 960 000,00
24.12.2019	620 000,00

Дополнительное соглашение №2 от 26.04.2019г., заключенное в целях увеличения лимита по займу.  
Цена: 57 000 000,00 рублей.

Дополнительное соглашение №3 от 24.06.2019г., заключенное в целях продления срока возврата займа.  
Цена: 0,00 рублей.

Дополнительное соглашение №4 от 10.07.2019г., заключенное в целях увеличения лимита займа.  
Цена: 225 000 000,00 рублей.

**Дополнительное соглашение №10 от 10.04.2019г. к Договору о предоставлении займа № ДЗ1110/12-ГД-РСТ от 11.10.12 между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и АО «РемСтройТрест-701» (Заемщик), заключенное в целях изменения процентной ставки.**

Цена: 0,00 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Калинин Сергей Валерьевич – Президент, член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Капров Леонид Григорьевич – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение №11 от 10.04.2019г. к Договору о предоставлении займа № ДЗ1302/12-ГД-РСТ от 13.02.2012 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и АО «РемСтройТрест-701» (Заемщик), заключенное в целях изменения процентной ставки.**

Цена: 51 154 676,00 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».



3. Калинин Сергей Валерьевич – Президент, член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Капров Леонид Григорьевич – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение №12 от 27.05.2019г. к Договору о предоставлении займа № ДЗ1302/12-ГД-РСТ от 13.02.2012 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и АО «РемСтройТрест-701» (Заемщик), заключенное в целях продления срока возврата займа.**

Цена: 118 926 477,18 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Капров Леонид Григорьевич – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Калинин Сергей Валерьевич – Президент, член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение №13 от 14.10.2019г. к Договору о предоставлении займа № ДЗ1302/12-ГД-РСТ от 13.02.2012 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и АО «РемСтройТрест-701» (Заемщик), заключенное в целях изменения размера процентной ставки и установления условия об оплате процентов по займу в конце срока действия договора займа.**

Цена: 65 167 571,27 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Мухин Андрей Анатольевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Договор о предоставлении займа №ДЗ0606/13-ГД-КГД(к) от 06.06.2013 между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Искра-Парк» (Заемщик)**

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 01.01.2019г. по 02.06.2019г., основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки, являлось таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Искра-Парк», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».
2. Сивак Михаил Рувимович – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Сивак Михаил Рувимович занимает должность Генерального директора стороны по сделке – ООО «Искра-Парк». Сивак Михаил Рувимович не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».



Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 03.06.2019г. по 28.06.2019г., основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки, являлось таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Искра-Парк», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 28.06.2019г. по 31.07.2019г., основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки, являлось таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Искра-Парк», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

2. Зуев Иван Николаевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Зуев Иван Николаевич занимает должность Генерального директора стороны по сделке – ООО «Искра-Парк». Зуев Иван Николаевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок в период с 01.08.2019г. по 31.12.2019г., основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки, являлось таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Искра-Парк», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	31.01.2020 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
Предоставление сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
23.01.2019	6 094 354,17
07.02.2019	481 748 356,87
13.02.2019	16 224 494,39
20.02.2019	3 621 181,93
27.02.2019	1 431 872,40
06.03.2019	400 083 326,39
13.03.2019	21 378 324,98
20.03.2019	11 093 535,39
27.03.2019	3 514 913,90
03.04.2019	12 740 116,31
04.04.2019	727 547 955,41
10.04.2019	5 277 673,95
17.04.2019	23 825 396,65
22.04.2019	51 189 540,90
30.04.2019	244 644 345,41
15.05.2019	22 657 672,00



22.05.2019	6 704 976,62
23.05.2019	235 993 847,89
27.05.2019	22 452 020,48
29.05.2019	15 203 304,20
05.06.2019	21 893 277,95
07.06.2019	530 870 164,72
11.06.2019	6 388 662,94
19.06.2019	8 328 758,45
24.06.2019	177 048,11
26.06.2019	12 784 512,80
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	31.01.2020 г.
проценты за пользование займом	6,85% годовых
Предоставление сумм займов в 2019 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
03.07.2019	1 819 598,21
12.07.2019	211 457 173,97
16.07.2019	307 931 612,27
17.07.2019	10 734 430,14
24.07.2019	1 812 701,29
27.08.2019	370 776 461,89

Дополнительное соглашение №8 от 01.02.2019г., заключенное в целях увеличения лимита займа и пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 4 309 358 542,3 рублей.

Дополнительное соглашение №9 от 01.04.2019г., заключенное в целях изменения размера процентной ставки.

Цена: 843 308 202,00 рублей.

Дополнительное соглашение №10 от 28.08.2019г., заключенное в целях увеличения лимита займа.

Цена: 956 059 787,40 рублей

Дополнительное соглашение №11 от 14.10.2019г., заключенное в целях изменения процентной ставки и установления условия об оплате процентов по займу в конце срока действия договора займа.

Цена: 454 656 759,40 рублей.

**Дополнительное соглашение №5 от 31.05.2019г. к Договору о предоставлении займа от 17.12.2007г. №17/12-01 между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Искра-Парк» (Заемщик), заключенное в целях продления срока возврата займа.**

Цена: 37 867 482,44 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки, являлось таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Искра-Парк», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

2. Сивак Михаил Рувимович – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Сивак Михаил Рувимович занимает должность Генерального директора стороны по сделке – ООО «Искра-Парк». Сивак Михаил Рувимович не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.





Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение №6 от 14.10.2019г. к Договору о предоставлении займа от 17.12.2007г. №17/12-01 между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Искра-Парк» (Заемщик), заключенное в целях изменения процентной ставки и установления условия об оплате процентов по займу в конце срока действия договора займа.**

Цена: 15 015 543,22 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки, являлось таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Искра-Парк», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение от 01.04.2019г. к Договору о предоставлении займа от 03.04.2008г. №4341 между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Искра-Парк» (Заемщик), заключенное в целях изменения процентной ставки.**

Цена: 8 058 305,00 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки, являлось таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Искра-Парк», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

2. Сивак Михаил Рувимович – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Сивак Михаил Рувимович занимает должность Генерального директора стороны по сделке – ООО «Искра-Парк». Сивак Михаил Рувимович не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение от 31.05.2019г. к Договору о предоставлении займа от 03.04.2008г. №4341 между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Искра-Парк» (Заемщик), заключенное в целях продления срока возврата займа.**

Цена: 13 053 298,59 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки, являлось таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Искра-Парк», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».



2. Сивак Михаил Рувимович – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Сивак Михаил Рувимович занимает должность Генерального директора стороны по сделке – ООО «Искра-Парк». Сивак Михаил Рувимович не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение от 14.10.2019г. к Договору о предоставлении займа от 03.04.2008г. №4341 между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Искра-Парк» (Заемщик), заключенное в целях изменения процентной ставки и установления условия об оплате процентов по займу в конце срока действия договора займа.**

Цена: 5 176 007,39 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки, являлось таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Искра-Парк», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение №8 от 01.04.2019г. к Договору о предоставлении займа от 03.09.2009 г. №бн между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Искра-Парк» (Заемщик), заключенное в целях изменения процентной ставки.**

Цена: 5 131 794,00 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки, являлось таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Искра-Парк», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

2. Сивак Михаил Рувимович – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Сивак Михаил Рувимович занимает должность Генерального директора стороны по сделке – ООО «Искра-Парк». Сивак Михаил Рувимович не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение №9 от 31.05.2019г. к Договору о предоставлении займа от 03.09.2009 г. №бн между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Искра-Парк» (Заемщик), заключенное в целях продления срока возврата займа.**

Цена: 8 312 770,77 рублей.



Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки, являлось таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Искра-Парк», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».
2. Сивак Михаил Рувимович – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Сивак Михаил Рувимович занимает должность Генерального директора стороны по сделки – ООО «Искра-Парк». Сивак Михаил Рувимович не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение №10 от 14.10.2019г. к Договору о предоставлении займа от 03.09.2009 г. №бн между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Искра-Парк» (Заемщик), заключенное в целях изменения процентной ставки и установления условия об оплате процентов по займу в конце срока действия договора займа.**

Цена: 3 015 067,79 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки, являлось таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Искра-Парк», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение №4 от 01.04.2019г. к Договору о предоставлении займа от 17.12.2007г. №17/12-01 между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Искра-Парк» (Заемщик), заключенное в целях изменения процентной ставки.**

Цена: 43 921 760,00 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки, являлось таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Искра-Парк», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».
2. Сивак Михаил Рувимович – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Сивак Михаил Рувимович занимает должность Генерального директора стороны по сделки – ООО «Искра-Парк». Сивак Михаил Рувимович не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом





голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение №12 от 01.04.2019г. к Договору о предоставлении займа № СГ2412/09-БЭ(к) от 24.12.09 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ОАО «Бэйджинг-Инвест» (Заемщик), заключенное в целях изменения процентной ставки.**

Цена: 33 000 760,00 рублей.

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Калинин Сергей Валерьевич – лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа управления (Президента) ПАО «Галс-Девелопмент», член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Сивак Михаил Рувимович – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение №13 от 27.05.2019г. к Договору о предоставлении займа № СГ2412/09-БЭ(к) от 24.12.09 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ОАО «Бэйджинг-Инвест» (Заемщик), заключенное в целях продления срока возврата займа.**

Цена: 74 218 984,38 рублей.

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Калинин Сергей Валерьевич – лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа управления (Президента) ПАО «Галс-Девелопмент», член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Сивак Михаил Рувимович – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение №15 от 14.10.2019г. к Договору о предоставлении займа № СГ2412/09-БЭ(к) от 24.12.09 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ОАО «Бэйджинг-Инвест» (Заемщик), заключенное в целях изменения размера процентной ставки и установления условия об оплате процентов по займу в конце срока действия договора.**

Цена: 36 738 560,35 рублей.

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – Президент, член Правления, член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Зуев Иван Николаевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Мухин Андрей Анатольевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.





**Дополнительное соглашение №16 от 06.11.2019г. к Договору о предоставлении займа № СГ2412/09-БЭ(к) от 24.12.09 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ОАО «Бэйджинг-Инвест» (Заемщик), заключенное в целях увеличения лимита по договору займа.**

Цена: 515 495 890,41 рублей.

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – Президент, член Правления, член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Зуев Иван Николаевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Мухин Андрей Анатольевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение №5 от 01.04.2019г. к Договору о предоставлении займа № Д32512/14-ГД-ЛД от 25.12.2014 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и АО «Лубянка-Девелопмент» (Заемщик), заключенное в целях изменения размера процентной ставки.**

Цена: 304 871 918,00 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Капров Леонид Григорьевич – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Калинин Сергей Валерьевич – лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа управления (Президента) ПАО «Галс-Девелопмент», член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение №6 от 14.10.2019г. к Договору о предоставлении займа № Д32512/14-ГД-ЛД от 25.12.2014 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и АО «Лубянка-Девелопмент» (Заемщик), заключенное в целях изменения размера процентной ставки и установления условия об оплате процентов по займу в конце срока действия договора займа.**

Цена: 55 652 054,79 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имеющее заинтересованность в совершении сделки, является таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 - лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно АО «Лубянка-Девелопмент», является стороной по сделке.
2. Адамов Виктор Евгеньевич - является Президентом, членом (Председателем) Правления и членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке - АО «Лубянка-Девелопмент».
3. Зуев Иван Николаевич - является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Зуев Иван Николаевич является членом Совета директоров стороны по сделке - АО «Лубянка-Девелопмент».
4. Мухин Андрей Анатольевич - является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Мухин Андрей Анатольевич является членом Совета директоров стороны по сделке - АО «Лубянка-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.



Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**Дополнительное соглашение № 7 от 13.05.2019г. к Договору займа от 11.10.2011г. № LA1110/11-GD-SHL(k) между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и SAPIDUS HOLDINGS LIMITED (Заемщик), заключенное в целях изменения процентной ставки по Договору займа от 11.10.2011г. № LA1110/11-GD-SHL(k): новая ставка 6 (шесть) процентов годовых с 01 января 2019года. Дополнительное соглашение № 7 вступает в силу с даты подписания его Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон по Договору с 01 января 2019 года.**

Цена: 1 011 189 019 (Один миллиард одиннадцать миллионов сто восемьдесят девять тысяч девятнадцать) рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имеющее заинтересованность в совершении сделки, является таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно SAPIDUS HOLDINGS LIMITED, является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет акциями SAPIDUS HOLDINGS LIMITED.

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделок с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

## **II. Иные договоры**

### **1. Дополнительное соглашение №9 от 11.01.2019г. к Агентскому договору №16КИ/12/16 от «01» июня 2016 г. Стороны сделки:**

Акционерное общество «КУНЦЕВО - ИНВЕСТ» - Принципал.

Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Агент.

#### **Предмет и иные существенные условия договора:**

Заключение Дополнительного соглашения №9 связано с уточнением обязанностей Агента.

Цена сделки: 243 726 653,40 (Двести сорок три миллиона семьсот двадцать шесть тысяч шестьсот пятьдесят три рубля 40/100 копеек).

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».

2. Капров Леонид Григорьевич - член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

3. Адамов Виктор Евгеньевич - член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

4. Авдеева Алина Валентиновна - член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

5. Калинин Сергей Валерьевич - член Правления, Президент ПАО «Галс-Девелопмент».

6. Лицкевич Сергей Владимирович - член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершении сделки с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

### **2. Дополнительное соглашение №10 от 20.05.2019г. к Агентскому договору №16КИ/12/16 от «01» июня 2016г. Стороны сделки:**

Акционерное общество «КУНЦЕВО - ИНВЕСТ» - Принципал.

Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Агент.

#### **Предмет и иные существенные условия договора:**

Заключение Дополнительного соглашения №10 связано с установлением обязанности Принципала погасить задолженность, а также порядка предоставления Агентом и согласования Принципалом отчетов.

Цена сделки: 100 321 631,76 (Сто миллионов триста двадцать одна тысяча шестьсот тридцать один рубль 76/100 копеек).



Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Капров Леонид Григорьевич - член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Адамов Виктор Евгеньевич - член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Авдеева Алина Валентиновна - член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».
5. Калинин Сергей Валерьевич - член Правления, Президент ПАО «Галс-Девелопмент».
6. Лицкевич Сергей Владимирович - член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершении сделки с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

### **3. Договор №0ЗИРТ/1/19 от 01.11.2019г.**

#### **Стороны сделки:**

АО «ИРТ» - «Заказчик»

ПАО «Галс-Девелопмент» - «Исполнитель»

**Предмет и иные существенные условия договора:** Исполнитель оказывает Заказчику следующие услуги:

Поиск и привлечение юридических и физических лиц, намеренных приобрести объекты недвижимости, расположенные в Объекте 1 («Жилой комплекс (1-й этап строительства (1-я очередь))» расположен по адресу: г. Москва, Краснобогатырская ул., д. 90, стр. 1), перечень которых указан в Приложении № 1 к Договору, и/или в Объекте 2 («Жилой комплекс (2-й этап (2-я очередь строительства))» расположен по адресу: г. Москва, Краснобогатырская ул., д. 90, стр. 2), перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, и/или в Объекте 3 («Жилой комплекс (3-й этап строительства (2-я очередь строительства))» расположен по адресу: г. Москва, Краснобогатырская ул., д. 90, стр. 2), перечень которых указан в Приложении № 3 к Договору, в целях заключения Заказчиком с привлеченными Исполнителем Клиентами соответствующих Договоров о приобретении недвижимости;

Прием телефонных звонков юридических и физических лиц на телефонный номер, указанный в рекламных материалах, с целью предоставления информации и консультирования по Объектам;

Проведение переговоров с Клиентами по условиям Договоров о приобретении недвижимости;

Подготовка и оформление необходимых документов, связанных с Договорами о приобретении недвижимости, оформление, в случае необходимости государственная регистрация Договоров о приобретении недвижимости, государственная регистрация права собственности, в том числе дополнение, изменение, расторжение указанных договоров;

Ведение базы данных продаж, формирование отчетов о продаже и о состоянии/наличии непроданных площадей.

Оплата Клиентами по заключенным Договорам о приобретении недвижимости производится на расчетный счет, указанный Заказчиком в Договоре о приобретении недвижимости с Клиентом.

Заказчик гарантирует, что услуги Исполнителя, предусмотренные Договором, могут оказываться Заказчику исключительно Исполнителем. Заказчик не может заключать аналогичные договоры с третьими лицами без согласия Исполнителя. Во избежание сомнений Стороны подтверждают, что Заказчик является единственным лицом, имеющим право заключать юридически обязывающие сделки с Клиентами. Исполнитель не заключает каких-либо договоров от лица Заказчика, в том числе, не подписывает Договор о приобретении недвижимости от имени Заказчика.

Для исполнения Договора Исполнитель вправе привлекать третьих лиц без уведомления Заказчика, оставаясь ответственным за их действия перед Заказчиком.

Целью оказания услуг для Заказчика является привлечение интереса потенциальных Клиентов к приобретению в собственность объектов недвижимости, расположенных в Объектах, а также непосредственно отчуждение объектов недвижимости в Объектах Клиентам.

Стороны признают и подтверждают, что отчуждение объектов недвижимости в Объекте 1 и/или Объекте 2 и/или Объекте 3 может производиться Заказчиком без участия Исполнителя (т.е. в отношении клиентов, которые не были привлечены Исполнителем). Размер вознаграждения Исполнителя в отношении таких клиентов определяется согласно пункта 3.1. Договора отдельно.

**Цена сделки:** не более 56 898 000 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот девяносто восемь тысяч) рублей.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».





2. Адамов Виктор Евгеньевич – является Президентом, членом (Председателем) Правления и членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Лицкевич Сергей Владимирович - является членом Правления ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Зуев Иван Николаевич - является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершении сделки с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

#### **4. Дополнительное соглашение №9 от 20.05.2019г. к Агентскому договору № 28-703/13-ПВ от 21.11.2013**

##### **Стороны сделки:**

Акционерное общество «Галс-Технопарк» - Принципал.

Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Агент

**Предмет и иные существенные условия договора:** Заключение Дополнительного соглашения №9 направлено на внесение следующих изменений:

1. Стороны подтверждают, что у Принципала существует перед Агентом задолженность на «01» апреля 2019 г. по выплате вознаграждения, которая подтверждена актом сверки взаимных расчетов, являющимся Приложением №1 к Дополнительному соглашению.

Принципал обязуется погасить задолженность, указанную в акте сверки взаимных расчетов, в срок не позднее «31» декабря 2020 г.

2. Стороны по взаимному согласию в соответствии со статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации решили изменить пункт 2.3. Договора и изложить его в следующей редакции:

«2.3. Агент не позднее 2-ого числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет отчет и выставляет Принципалу акт оказания услуг, счет-фактуру и счет на оплату. Принципал в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Агентом указанных документов утверждает и подписывает отчет, а также подписывает акт оказания услуг.

Оплата Принципалом Агенту вознаграждения за период с 01.04.2019 г. по 30.09.2020 г. производится на основании утвержденных отчетов, подписанных актов оказания услуг за соответствующие отчетные периоды в срок не позднее «31» декабря 2020 г.

Оплата Принципалом Агенту вознаграждения за отчетные периоды, начиная с 01.10.2020 г. будет производиться в соответствии с графиком платежей, утвержденным Сторонами путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к Договору в срок до 01.10.2020 г.».

3. Агент вправе потребовать от Принципала полностью или частично досрочного возврата суммы задолженности, указанной в п. 1 Дополнительного соглашения, а также полностью или частично досрочной оплаты вознаграждения по Договору за любой период, при условии возникновения у Агента права на получение соответствующего вознаграждения. Принципал обязуется погасить Агенту сумму задолженности по выплате вознаграждения и/или произвести оплату вознаграждения в соответствии с настоящим пунктом Дополнительного соглашения не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Агента.

4. Во всем остальном, что не оговорено Дополнительным соглашением, Стороны будут руководствоваться условиями Договора.

5. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора. В соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации действие Дополнительного соглашения распространяется на отношения Сторон с «01» апреля 2019 года.

6. Приложения к Дополнительному соглашению:

Приложение №1. «Акт сверки взаимных расчетов».

7. Дополнительное соглашение составлено в 2-х (Двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

**Цена сделки:** 343 586 191,35 (Триста сорок три миллиона пятьсот восемьдесят шесть тысяч сто девяносто один рубль 35/100 копеек).

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Капров Леонид Григорьевич – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих





акций общества, о получении предварительного согласия на совершении сделки с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

#### **5. Договор оказания услуг №17WH/1/19 от 21.10.2019г.**

##### **Стороны сделки:**

Акционерное общество «Бизнеспарк Новая Рига» - Заказчик.

Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Исполнитель.

**Предмет и иные существенные условия договора:** Исполнитель оказывает Заказчику следующие услуги:

Поиск и привлечение юридических и физических лиц, намеренных приобрести объекты недвижимости, расположенные в «Жилом комплексе с подземной автостоянкой» расположенном по адресу: г. Москва, ул. Садовническая, д. 57, стр. 2 (далее – Объект), перечень которых указан в Приложении № 1 к Договору, в целях заключения Заказчиком с привлеченными Исполнителем Клиентами соответствующих Договоров о приобретении недвижимости;

Прием телефонных звонков юридических и физических лиц на телефонный номер, указанный в рекламных материалах, с целью предоставления информации и консультирования по Объекту;

Проведение переговоров с Клиентами по условиям Договоров о приобретении недвижимости;

Подготовка и оформление необходимых документов, связанных с Договорами о приобретении недвижимости, оформление, в случае необходимости государственная регистрация Договоров о приобретении недвижимости, государственная регистрация права собственности, в том числе дополнение, изменение, расторжение указанных договоров;

Ведение базы данных продаж, формирование отчетов о продаже и о состоянии/наличии непроданных площадей.

Оплата Клиентами по заключенным Договорам о приобретении недвижимости производится на расчетный счет, указанный Заказчиком в Договоре о приобретении недвижимости с Клиентом.

Заказчик гарантирует, что услуги Исполнителя, предусмотренные настоящим Договором, могут оказываться Заказчику исключительно Исполнителем. Заказчик не может заключать аналогичные договоры с третьими лицами без согласия Исполнителя. Во избежание сомнений Стороны подтверждают, что Заказчик является единственным лицом, имеющим право заключать юридически обязывающие сделки с Клиентами. Исполнитель не заключает каких-либо договоров от лица Заказчика, в том числе, не подписывает Договор о приобретении недвижимости от имени Заказчика.

Для исполнения Договора Исполнитель вправе привлекать третьих лиц без уведомления Заказчика, оставаясь ответственным за их действия перед Заказчиком.

Целью оказания услуг для Заказчика является привлечение интереса потенциальных Клиентов к приобретению в собственность объектов недвижимости, расположенных в Объекте, а также непосредственно отчуждение объектов недвижимости в Объекте Клиентам.

Стороны признают и подтверждают, что отчуждение объектов недвижимости в Объекте может производиться Заказчиком без участия Исполнителя (т.е. в отношении клиентов, которые не были привлечены Исполнителем). Размер вознаграждения Исполнителя в отношении таких клиентов определяется согласно пункта 3.1. Договора отдельно.

**Цена сделки:** не более 64 122 130 (Шестьдесят четыре миллиона сто двадцать две тысячи сто тридцать) рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно АО «Бизнеспарк Новая Рига», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) прямо владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет акциями АО «Бизнеспарк Новая Рига».

2. Мухин Андрей Анатольевич – является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Мухин Андрей Анатольевич является Генеральным директором стороны по сделке АО «Бизнеспарк Новая Рига». Мухин Андрей Анатольевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и акциями АО «Бизнеспарк Новая Рига».

Требований единоличного исполнительного органа, членов коллегиального исполнительного органа общества, членов совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершение сделки с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки не принималось.



**6. Дополнительное соглашение №9 от 20.05.2019г. к Агентскому договору № 57 ПКН/13 от 26 марта 2013г.**  
**Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Бэйджинг-Инвест» - Принципал.

Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Агент.

**Предмет и иные существенные условия договора:** 1. Стороны подтверждают, что у Принципала существует перед Агентом задолженность на «01» апреля 2019 г. по выплате вознаграждения, которая подтверждена актом сверки взаимных расчетов, являющимся Приложением №1 к Дополнительному соглашению.

Принципал обязуется погасить задолженность, указанную в акте сверки взаимных расчетов, в срок не позднее «31» декабря 2020г.

2. Стороны по взаимному согласию в соответствии со статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации решили:

2.1. изменить п. 2.3. Договора и изложить его в следующей редакции:

«2.3. Агент не позднее 2-ого числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет отчет и выставляет Принципалу акт оказания услуг, счет-фактуру и счет на оплату. Принципал в течение 10 рабочих дней с момента утверждения отчета подписывает акт оказания услуг.

Оплата Принципалом Агенту вознаграждения за период с 01.04.2019 г. по 30.09.2020 г. производится на основании утвержденных отчетов, подписанных актов оказания услуг за соответствующие отчетные периоды в срок не позднее 31.12.2020 г.

Оплата Принципалом Агенту вознаграждения за отчетные периоды, начиная с 01.10.2020 г. будет производиться в соответствии с графиком платежей, утвержденным Сторонами путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к Договору в срок до 01.10.2020 г.»

2.2. изменить п. 4.1.7. Договора и изложить его в следующей редакции:

«4.1.7. Согласовывать и подписывать отчет об исполнении Договора в течение 10 рабочих дней с даты его предоставления.»

3. Во всем остальном, что не оговорено Дополнительным соглашением, Стороны будут руководствоваться условиями Договора.

4. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора. В соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса РФ действие Дополнительного соглашения распространяется на отношения Сторон с «01» апреля 2019 года.

5. Приложения к Дополнительному соглашению:

Приложение №1. «Акт сверки взаимных расчетов».

6. Дополнительное соглашение составлено в 2-х (Двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

**Цена сделки:** 395 772 647,49 (Триста девяносто пять миллионов семьсот семьдесят две тысячи шестьсот сорок семь рублей 49/100 копеек).

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имеющее заинтересованность в совершении сделки, является таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ОАО «Бэйджинг-Инвест», является стороной по сделке.

2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке - ОАО «Бэйджинг-Инвест».

3. Калинин Сергей Валерьевич – Президент, член (Председатель) Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Калинин Сергей Валерьевич является членом Совета директоров стороны по сделке - ОАО «Бэйджинг-Инвест».

4. Сивак Михаил Рувимович – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Сивак Михаил Рувимович является членом Совета директоров стороны по сделке – ОАО «Бэйджинг-Инвест».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершении сделки с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершении или о последующем одобрении сделок не принималось.

**7. Договор оказания услуг №10ПКН/7/19 от 28.10.2019г.**

**Стороны сделки:**

Акционерное общество Открытое акционерное общество «Бэйджинг-Инвест» - Заказчик.



Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Исполнитель.

**Предмет и иные условия сделки:** Исполнитель оказывает Заказчику следующие услуги:

Поиск и привлечение юридических и физических лиц, намеренных приобрести объекты недвижимости, расположенные в Объекте («Нежилое здание с подземной автостоянкой») расположен по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 5, корп. 1), перечень которых указан в Приложении № 1 к Договору, в целях заключения Заказчиком с привлеченными Исполнителем Клиентами соответствующих Договоров о приобретении недвижимости;

Прием телефонных звонков юридических и физических лиц на телефонный номер, указанный в рекламных материалах, с целью предоставления информации и консультирования по Объекту;

Проведение переговоров с Клиентами по условиям Договоров о приобретении недвижимости;

Подготовка и оформление необходимых документов, связанных с Договорами о приобретении недвижимости, оформление, в случае необходимости государственная регистрация Договоров о приобретении недвижимости, государственная регистрация права собственности, в том числе дополнение, изменение, расторжение указанных договоров;

Ведение базы данных продаж, формирование отчетов о продаже и о состоянии/наличии непроданных площадей.

Оплата Клиентами по заключенным Договорам о приобретении недвижимости производится на расчетный счет, указанный Заказчиком в Договоре о приобретении недвижимости с Клиентом.

Заказчик гарантирует, что услуги Исполнителя, предусмотренные Договором, могут оказываться Заказчику исключительно Исполнителем. Заказчик не может заключать аналогичные договоры с третьими лицами без согласия Исполнителя. Во избежание сомнений Стороны подтверждают, что Заказчик является единственным лицом, имеющим право заключать юридически обязывающие сделки с Клиентами. Исполнитель не заключает каких-либо договоров от лица Заказчика, в том числе, не подписывает Договор о приобретении недвижимости от имени Заказчика.

Для исполнения Договора Исполнитель вправе привлекать третьих лиц без уведомления Заказчика, оставаясь ответственным за их действия перед Заказчиком.

Целью оказания услуг для Заказчика является привлечение интереса потенциальных Клиентов к приобретению в собственность объектов недвижимости, расположенных в Объекте, а также непосредственно отчуждение объектов недвижимости в Объекте Клиентам.

Стороны признают и подтверждают, что отчуждение объектов недвижимости в Объекте может производиться Заказчиком без участия Исполнителя (т.е. в отношении клиентов, которые не были привлечены Исполнителем). Размер вознаграждения Исполнителя в отношении таких клиентов определяется согласно пункта 3.1. Договора отдельно.

**Цена сделки:** не более 356 538 955 (Триста пятьдесят шесть миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч девятьсот пятьдесят пять) рублей.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имеющее заинтересованность в совершении сделки, является таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ОАО «Бэйджинг-Инвест», является стороной по сделке.
2. Адамов Виктор Евгеньевич – является Президентом, членом (Председателем) Правления и членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке - ОАО «Бэйджинг-Инвест».
3. Зуев Иван Николаевич - является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Зуев Иван Николаевич является членом Совета директоров стороны по сделке - ОАО «Бэйджинг-Инвест».
4. Мухин Андрей Анатольевич - является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Мухин Андрей Анатольевич является членом Совета директоров, Единоличным исполнительным органом – Генеральным директором стороны по сделке - ОАО «Бэйджинг-Инвест».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершении сделки с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

**8. Дополнительное соглашение №7 от 01.10.2019г. к Договору № 243/12-ЛД от 01.01.2012 г. на оказание услуг по управлению операционной деятельностью организации.**

**Стороны сделки:**





АО «Лубянка-Девелопмент» - «Заказчик»  
ПАО «Галс-Девелопмент» - «Исполнитель»

**Предмет, цена и иные условия сделки:** 1. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 4.1. Договора в следующей редакции:

«4.1. Ежеквартальная стоимость оказываемых Исполнителем услуг, указанных в п. 1.2. Договора, начиная с 01.10.2019 г. составит 26 060 000 (Двадцать шесть миллионов шестьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС по ставке, в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стоимость услуг за неполный отчетный период рассчитывается пропорционально количеству дней, в течение которых услуги, предусмотренные договором, оказывались Исполнителем Заказчику».

2. Стороны подтверждают, что по состоянию на 1 октября 2019 года у Заказчика существует задолженность перед Исполнителем по Договору в размере 213 908 336,59 (Двести тринадцать миллионов девятьсот восемь тысяч триста тридцать шесть) рублей 59 копеек, в том числе НДС по ставке, действующей на день оказания услуг в соответствии с действующим законодательством РФ. Заказчик обязуется осуществить оплату указанной в настоящем пункте Соглашения суммы задолженности Исполнителю не позднее 31.12.2020 года включительно.

3. Во всем, что не предусмотрено Соглашением Стороны руководствуются положениями Договора.

4. Соглашение вступает в силу с даты его заключения Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имеющее заинтересованность в совершении сделки, является таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 - лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно АО «Лубянка-Девелопмент», является стороной по сделке.

2. Адамов Виктор Евгеньевич - является Президентом, членом (Председателем) Правления и членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке - АО «Лубянка-Девелопмент».

3. Зуев Иван Николаевич - является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Зуев Иван Николаевич является членом Совета директоров стороны по сделке - АО «Лубянка-Девелопмент».

4. Мухин Андрей Анатольевич - является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Мухин Андрей Анатольевич является членом Совета директоров и Генеральным директором стороны по сделке - АО «Лубянка-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершении сделки с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

#### **9. Дополнительное соглашение №13 от 10.04.2019г. к Агентскому договору № 145/7/4-ИА от 11.09.2014г.**

##### **Стороны сделки:**

Общество с ограниченной ответственностью «Искра-Парк» - Принципал.

Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Агент.

**Предмет и иные существенные условия договора:** Заключение Дополнительного соглашения №13 направлено на внесение следующих изменений:

1. Стороны подтверждают, что у Принципала существует перед Агентом задолженность на «01» апреля 2019 г. по выплате вознаграждения, которая подтверждена актом сверки взаимных расчетов, являющимся Приложением №1 к Дополнительному соглашению.

Принципал обязуется погасить задолженность, указанную в акте сверки взаимных расчетов, в срок не позднее «31» декабря 2020 г.

2. Стороны по взаимному согласию в соответствии со статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации решили:

2.1. изменить п. 2.3. Договора и изложить его в следующей редакции:

«2.3. Агент не позднее 2-ого числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет отчет и выставляет Принципалу акт оказания услуг, счет-фактуру и счет на оплату. Принципал в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента утверждения отчета подписывает акт оказания услуг».

Оплата Принципалом Агенту вознаграждения за период с 01.04.2019 г. по 30.09.2020 г. производится на основании утвержденных отчетов, подписанных актов оказания услуг за соответствующие отчетные периоды в срок не позднее 31.12.2020 г.





Оплата Принципалом Агенту вознаграждения за отчетные периоды, начиная с 01.10.2020 г. будет производиться в соответствии с графиком платежей, утвержденным Сторонами путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к Договору в срок до 01.10.2020 г.».

2.2. изменить п. 4.1.7. Договора и изложить его в следующей редакции:

«4.1.7. Согласовывать и подписывать отчеты об исполнении Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты их предоставления.».

3. Агент вправе потребовать от Принципала полностью или частично досрочного возврата суммы задолженности, указанной в п. 1 Дополнительного соглашения, а также полностью или частично досрочной оплаты вознаграждения по Договору за любой период, при условии возникновения у Агента права на получение соответствующего вознаграждения. Принципал обязуется погасить Агенту сумму задолженности по выплате вознаграждения и/или произвести оплату вознаграждения в соответствии с настоящим пунктом Дополнительного соглашения не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Агента.

4. Стороны пришли к соглашению изменить «Перечень машино-мест (машиномест) Корпус 2 (Этап строительства 1)», установленный Приложением № 5 к Договору и изложить его в редакции Приложения №2 к Дополнительному соглашению.

5. Во всем остальном, что не оговорено Дополнительным соглашением, Стороны будут руководствоваться условиями Договора.

6. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора. В соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации действие Дополнительного соглашения распространяется на отношения Сторон с «01» апреля 2019 года.

7. Приложения к Дополнительному соглашению:

Приложение №1. «Акт сверки взаимных расчетов»;

Приложение №2. «Перечень машино-мест (машиномест) Корпус 2 (Этап строительства 1)».

8. Дополнительное соглашение составлено в 2-х (Двух) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**Цена сделки:** 267 294 048, 69 (Двести шестьдесят семь миллионов двести девяносто четыре тысячи сорок восемь рублей 69/100 копеек).

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделки, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки, являлось таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Искра-Парк», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

2. Сивак Михаил Рувимович – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Сивак Михаил Рувимович занимает должность Генерального директора стороны по сделке – ООО «Искра-Парк». Сивак Михаил Рувимович не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и долями в уставном капитале ООО «Искра-Парк».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершении сделки с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.

#### **10. Внесение 08.10.2019г. ПАО «Галс-Девелопмент» вклада в уставный капитал ООО «Галс-Инвест»**

**Стороны сделки, предмет, цена и иные существенные условия сделки:** ПАО «Галс-Девелопмент» вносит вклад в уставный капитал ООО «Галс-Инвест» в размере 4 500 000 000,00 рублей в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет ООО «Галс-Инвест» на основании заявления ПАО «Галс-Девелопмент» о внесении дополнительного вклада в уставный капитал ООО «Галс-Инвест» и в соответствии с решением внеочередного общего собрания участников ООО «Галс-Инвест» от 26.04.2019г. (Протокол №26/04-2019 от 26.04.2019г.) в срок до 11.10.2019 г.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделки, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки, являлось таковым:

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности:



подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ООО «Галс-Инвест», является стороной по сделке. Доля участия Банка ВТБ (ПАО) в уставном капитале ПАО «Галс-Девелопмент»: Банк ВТБ (ПАО) прямо владеет 11 004 943 обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Галс-Инвест».

2. Адамов Виктор Евгеньевич – является Президентом, членом (Председателем) Правления и членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич входит в состав Совета директоров стороны по сделке – ООО «Галс-Инвест». Адамов Виктор Евгеньевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и долями в уставном капитале ООО «Галс-Инвест».

3. Мухин Андрей Анатольевич – является членом Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Мухин Андрей Анатольевич занимает должность Единичного исполнительного органа – Генерального директора стороны по сделке – ООО «Галс-Инвест». Мухин Андрей Анатольевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и долями в уставном капитале ООО «Галс-Инвест».

#### **11. Договор №01/799/19 аренды нежилых помещений от 01.10.2019г.**

##### **Стороны сделки:**

ОАО «Система-Темп» - «Арендодатель»

ПАО «Галс-Девелопмент» - «Арендатор»

##### **Предмет и иные существенные условия договора:**

Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять во временное пользование за плату Помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская д. 35, стр.4.

Срок аренды: Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и заключен на неопределенный срок.

Цена сделки: Общая сумма арендной платы за весь год с октября 2019 года составляет 57 231 955,20 рублей, включая НДС.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Зуев Иван Николаевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Чернуха Андрей Викторович - член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».
4. Адамов Виктор Евгеньевич – Президент, член Правления, член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
5. Мухин Андрей Анатольевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

Требований единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества, о получении предварительного согласия на совершении сделки с заинтересованностью в ПАО «Галс-Девелопмент» не поступало.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок не принималось.



## ПРИЛОЖЕНИЕ №2

### Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

Совет директоров подтверждает, что приведенные в настоящем отчете данные содержат полную и достоверную информацию о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления за 2019 год.

Общество полагает существенным указанием факта проведения Обществом двух внеочередных общих собраний акционеров 11.05.2018 г. и 15.01.2019 г. с повесткой дня «О принятии решения об обращении с заявлением о делистинге акций ПАО «Галс-Девелопмент». В голосовании приняли участие владельцы 11 004 943 (98,1087%) акций Общества, 100% голосов акционеров, принявших участие в указанных выше внеочередных общих собраниях акционеров Общества, проголосовали «ЗА» обращение Общества с заявлением о делистинге акций ПАО «Галс-Девелопмент».

В связи с отрицательной стоимостью чистых активов ПАО «Галс-Девелопмент» и требованиями п. 4.1. ст. 49, п. 5 ст. 76 ФЗ «Об акционерных обществах» ПАО «Галс-Девелопмент» отсутствует возможность по выкупу любого количества выпущенных им обыкновенных именных акций, в результате чего решения, принятые общим собранием акционеров 11.05.2018 г. и 15.01.2019 г., не вступили в силу.

N	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1.1	Общество должно обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении обществом.			
1.1.1	Общество создает для акционеров максимально благоприятные условия для участия в общем собрании, условия для выработки обоснованной позиции по вопросам повестки дня общего собрания, координации своих действий, а также возможность высказать свое мнение по рассматриваемым вопросам.	<p>1. В открытом доступе находится внутренний документ общества, утвержденный общим собранием акционеров и регламентирующий процедуру проведения общего собрания.</p> <p>2. Общество предоставляет доступный способ коммуникации с обществом, такой как "горячая линия", электронная почта или форум в интернете, позволяющий акционерам высказать свое мнение и направить вопросы в отношении повестки дня в процессе подготовки к проведению общего собрания. Указанные действия предпринимались обществом накануне каждого общего собрания, прошедшего в отчетный период.</p>	<p>соблюдается</p> <p>не соблюдается</p>	<p>2. «Горячая линия», электронная почта или форум в интернете, позволяющий акционерам высказать свое мнение и направить вопросы в отношении повестки дня в процессе подготовки к проведению общего собрания в Обществе не создавались, так как любой акционер Общества может связаться с Обществом, направив вопрос по электронной почте, указанной на сайте Общества.</p>
1.1.2	Порядок сообщения о проведении общего собрания и предоставления материалов к общему собранию дает акционерам возможность надлежащим образом	1. Сообщение о проведении общего собрания акционеров размещено (опубликовано) на сайте в сети Интернет не менее, чем за 30 дней до даты проведения общего собрания.	соблюдается	



	<p>подготовиться к участию в нем.</p>	<p>2. В сообщении о проведении собрания указано место проведения собрания и документы, необходимые для допуска в помещение.</p>	<p>соблюдается</p>	<p>В день проведения общего собрания акционеров организован допуск всех желающих лиц в помещение.</p>
		<p>3. Акционерам был обеспечен доступ к информации о том, кем предложены вопросы повестки дня и кем выдвинуты кандидатуры в совет директоров и ревизионную комиссию общества.</p>	<p>Соблюдается частично</p>	<p>Акционерам был обеспечен доступ к информации о том, кем выдвинуты кандидатуры в совет директоров и ревизионную комиссию общества. При подготовке к годовому общему собранию акционеров в 2019 году Обществу планирует предоставить акционерам доступ к информации о том, кем предложены вопросы повестки дня.</p>
<p>1.1.3</p>	<p>В ходе подготовки и проведения общего собрания акционеры имели возможность беспрепятственно и своевременно получать информацию о собрании и материалы к нему, задавать вопросы исполнительным органам и членам совета директоров общества, общаться друг с другом.</p>	<p>1. В отчетном периоде акционерам была предоставлена возможность задать вопросы членам исполнительных органов и членам совета директоров общества накануне и в ходе проведения годового общего собрания.</p>	<p>соблюдается</p>	
		<p>2. Позиция совета директоров (включая внесенные в протокол особые мнения), по каждому вопросу повестки общих собраний, проведенных в отчетный период, была включена в состав материалов к общему собранию акционеров.</p>	<p>соблюдается частично</p>	<p>2. Позиция совета директоров по каждому вопросу повестки общих собраний, проведенных в отчетный период, не была включена в состав материалов к общему собранию акционеров, однако Общество осуществляет публикацию всех решений Совета директоров Общества, в том числе по всем вопросам созыва, проведения и утверждения повестки общих собраний акционеров. Особые мнения членов Совета директоров в 2019 году отсутствовали. Общество планирует включить позицию совета директоров по каждому вопросу повестки годового общего собрания акционеров в состав материалов к годовому общему собранию акционеров в 2019 году.</p>
		<p>3. Общество предоставляло акционерам, имеющим на это право, доступ к списку лиц, имеющих право на участие в общем собрании, начиная с даты получения его обществом, во всех случаях проведения общих собраний в отчетном периоде.</p>	<p>соблюдается</p>	
<p>1.1.4</p>	<p>Реализация права акционера требовать созыва общего собрания, выдвигать кандидатов в органы управления и вносить</p>	<p>1. В отчетном периоде, акционеры имели возможность в течение не менее 60 дней после окончания соответствующего календарного года, вносить предложения для включения в</p>	<p>соблюдается</p>	







		3. Советом директоров при принятии решений, связанных с подготовкой и проведением общих собраний акционеров, рассматривался вопрос об использовании телекоммуникационных средств для предоставления акционерам удаленного доступа для участия в общих собраниях в отчетном периоде.	не соблюдается	3. Советом директоров при принятии решений, связанных с подготовкой и проведением общих собраний акционеров, не рассматривался вопрос об использовании телекоммуникационных средств для предоставления акционерам удаленного доступа для участия в общих собраниях в отчетном периоде, так как в Уставе Общества отсутствуют соответствующие п. 4 ст. 60 ФЗ «Об акционерных обществах» положения.
1.2	Акционерам предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли общества посредством получения дивидендов.			
1.2.1	Общество разработало и внедрило прозрачный и понятный механизм определения размера дивидендов и их выплаты.	1. В обществе разработана, утверждена советом директоров и раскрыта дивидендная политика.	не соблюдается	1. В Обществе не разработана, не утверждена советом директоров и не раскрыта дивидендная политика. Чистая прибыль, из которой в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» выплачиваются дивиденды, отсутствует в Обществе более 10 лет, в связи с чем вопрос об утверждении дивидендной политики Общества не вставал остро.
		2. Если дивидендная политика общества использует показатели отчетности общества для определения размера дивидендов, то соответствующие положения дивидендной политики учитывают консолидированные показатели финансовой отчетности.	не соблюдается	2. В Обществе отсутствует дивидендная политика. В целях соблюдения Обществом Кодекса корпоративного управления Общество планирует разработать, утвердить и раскрыть дивидендную политику. Общества планирует учесть требования критерия 2 в дивидендной политике.
1.2.2	Общество не принимает решение о выплате дивидендов, если такое решение, формально не нарушая ограничений, установленных законодательством, является экономически необоснованным и может привести к формированию ложных представлений о деятельности общества.	1. Дивидендная политика общества содержит четкие указания на финансовые/экономические обстоятельства, при которых обществу не следует выплачивать дивиденды.	не соблюдается	1. В Обществе отсутствует дивидендная политика. В целях соблюдения Обществом Кодекса корпоративного управления Общество планирует разработать, утвердить и раскрыть дивидендную политику. Общества планирует учесть требования критерия 1 в дивидендной политике.
1.2.3	Общество не допускает ухудшения дивидендных прав существующих акционеров.	1. В отчетном периоде общество не предпринимало действий, ведущих к ухудшению дивидендных прав существующих акционеров.	соблюдается	
1.2.4	Общество стремится к исключению использования	1. В целях исключения акционерами иных способов получения прибыли	не соблюдается	1. Внутренними документами Общества не установлены



	акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости.	(дохода) за счет общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости, во внутренних документах общества установлены механизмы контроля, которые обеспечивают своевременное выявление и процедуру одобрения сделок с лицами, аффилированными (связанными) с существенными акционерами (лицами, имеющими право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции), в тех случаях, когда закон формально не признает такие сделки в качестве сделок с заинтересованностью.		специальные механизмы контроля, которые обеспечивают своевременное выявление и процедуру одобрения сделок с лицами, аффилированными (связанными) с существенными акционерами, в тех случаях, когда закон формально не признает такие сделки в качестве сделок с заинтересованностью. Устав Общества предусматривают дополнительные критерии сделок, не предусмотренные законом, при наличии которых для совершения сделки требуется одобрение Совета директоров или Правления Общества. Общество считает достаточными механизмы контроля, установленные ФЗ «Об акционерных обществах» и Уставом Общества.
1.3	Система и практика корпоративного управления обеспечивают равенство условий для всех акционеров - владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны общества.			
1.3.1	Общество создало условия для справедливого отношения к каждому акционеру со стороны органов управления и контролирующих лиц общества, в том числе условия, обеспечивающие недопустимость злоупотреблений со стороны крупных акционеров по отношению к миноритарным акционерам.	1. В течение отчетного периода процедуры управления потенциальными конфликтами интересов у существенных акционеров являются эффективными, а конфликтам между акционерами, если таковые были, совет директоров уделит надлежащее внимание.	соблюдается	
1.3.2	Общество не предпринимает действий, которые приводят или могут привести к искусственному перераспределению корпоративного контроля.	1. Квазиказначейские акции отсутствуют или не участвовали в голосовании в течение отчетного периода.	соблюдается частично	Подконтрольным Обществу организациям по состоянию на 31.12.2019г. принадлежат 1,6204% акций Общества, что, по мнению Общества, является незначительным и не может привести к перераспределению корпоративного контроля. Владельцы квазиказначейских акций Общества не принимали участия в голосовании в течение отчетного периода.
1.4	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.			
1.4	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного	1. Качество и надежность осуществляемой регистратором общества деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг соответствуют потребностям общества и его акционеров.	соблюдается	



	отчуждения принадлежащих им акций.			
2.1	Совет директоров осуществляет стратегическое управление обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов общества, а также реализует иные ключевые функции.			
2.1.1	Совет директоров отвечает за принятие решений, связанных с назначением и освобождением от занимаемых должностей исполнительных органов, в том числе в связи с ненадлежащим исполнением ими своих обязанностей. Совет директоров также осуществляет контроль за тем, чтобы исполнительные органы общества действовали в соответствии с утвержденными стратегией развития и основными направлениями деятельности общества.	1. Совет директоров имеет закрепленные в уставе полномочия по назначению, освобождению от занимаемой должности и определению условий договоров в отношении членов исполнительных органов.  2. Советом директоров рассмотрен отчет (отчеты) единоличного исполнительного органа и членов коллегиального исполнительного органа о выполнении стратегии общества.	соблюдается	
			не соблюдается	2. Советом директоров не рассматривался отчет (отчеты) единоличного исполнительного органа и членов коллегиального исполнительного органа о выполнении стратегии общества, но будет рассмотрена, как только Советом директоров Общества будет утверждена стратегия Общества, предусматривающая представление отчета на рассмотрение.
2.1.2	Совет директоров устанавливает основные ориентиры деятельности общества на долгосрочную перспективу, оценивает и утверждает ключевые показатели деятельности и основные бизнес-цели общества, оценивает и одобряет стратегию и бизнес-планы по основным видам деятельности общества.	1. В течение отчетного периода на заседаниях совета директоров были рассмотрены вопросы, связанные с ходом исполнения и актуализации стратегии, утверждением финансово-хозяйственного плана (бюджета) общества, а также рассмотрению критериев и показателей (в том числе промежуточных) реализации стратегии и бизнес-планов общества.	соблюдается	
2.1.3	Совет директоров определяет принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	1. Совет директоров определил принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	соблюдается частично	1. В Обществе создана и действует Служба внутреннего контроля. Служба внутреннего контроля на постоянной основе проводит комплексную оценку рисков операционной деятельности Общества и информирует членов Совета директоров о результатах такой проверки. Служба внутреннего контроля на регулярной основе информирует членов Правления Общества о текущих операционных рисках. 18.03.2019 г. Совет директоров Общества утвердил Положение о Службе внутреннего контроля Общества в новой редакции, включающее положения о системе управления рисками в Обществе.





		2. Совет директоров провел оценку системы управления рисками и внутреннего контроля общества в течение отчетного периода.	не соблюдается	Совет директоров не проводил оценку системы управления рисками и внутреннего контроля общества в течение отчетного периода, но будет проведена, как только возникнет соответствующая необходимость в оценке системы управления рисками и внутреннего контроля общества.
2.1.4	Совет директоров определяет политику общества по вознаграждению и (или) возмещению расходов (компенсаций) членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам общества.	1. В обществе разработана и внедрена одобренная советом директоров политика (политики) по вознаграждению и возмещению расходов (компенсаций) членов совета директоров, исполнительных органов общества и иных ключевых руководящих работников общества.	соблюдается частично	1. В Обществе не разработана и не внедрена одобренная советом директоров политика (политики) по вознаграждению и возмещению расходов (компенсаций) членов совета директоров, исполнительных органов общества и иных ключевых руководящих работников общества. Однако в Обществе действует Положение об оплате труда и премировании работников Общества, утвержденное Советом директоров Общества 16.12.2016г. (Протокол №4 от 16.12.2016г.), которым установлена система материального стимулирования всех работников Общества, в том числе ключевых руководящих работников Общества. Также Положением о Совете директоров (утв. Годовым общим собранием акционеров 30.06.2015г., Протокол №27 от 30.06.2015 г.) установлен порядок определения размера вознаграждения и компенсации расходов членов Совета директоров.
		2. В течение отчетного периода на заседаниях совета директоров были рассмотрены вопросы, связанные с указанной политикой (политиками).	не соблюдается	2. В течение отчетного периода на заседаниях совета директоров не рассматривались вопросы, связанные с указанной политикой (политиками), так как в Обществе утверждено и действует Положение премировании работников Общества, утвержденное Советом директоров Общества 16.12.2016г. (Протокол №4 от 16.12.2016г.), которым установлена система материального стимулирования всех работников Общества, в том числе ключевых руководящих работников Общества, и Положение о Совете директоров (утв. Годовым общим собранием акционеров 30.06.2015г.,



				<p>Протокол №27 от 30.06.2015 г.), которым установлен порядок определения размера вознаграждения и компенсации расходов членов Совета директоров.</p>
2.1.5	<p>Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов между органами общества, акционерами общества и работниками общества.</p>	<p>1. Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов.</p>	соблюдается	
		<p>2. Общество создало систему идентификации сделок, связанных с конфликтом интересов, и систему мер, направленных на разрешение таких конфликтов</p>	не соблюдается	<p>2. Общество не создавало систему идентификации сделок, связанных с конфликтом интересов, и систему мер, направленных на разрешение таких конфликтов. Общество в своей деятельности руководствуется положениями ФЗ «Об акционерных обществах» при заключении (совершении) сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.</p>
2.1.6	<p>Совет директоров играет ключевую роль в обеспечении прозрачности общества, своевременности и полноты раскрытия обществом информации, необременительного доступа акционеров к документам общества.</p>	<p>1. Совет директоров утвердил положение об информационной политике.</p>	соблюдается частично	<p>1. Совет директоров не утверждал положение об информационной политике, однако, в Обществе утверждены и действуют</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Положение о порядке доступа к инсайдерской информации ОАО «Галс-Девелопмент», правилах охраны ее конфиденциальности и контроле за соблюдением требований федерального закона от 27.07.2010 №224-ФЗ и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов (утв. Протоколом №7 Совета директоров от 12.12.2011, с учетом Изменений и дополнений в Положение, утв. Протоколом №13 Совета директоров от 25.06.2012);</li> <li>- Регламент взаимодействия структурных подразделений при раскрытии информации ПАО «Галс-Девелопмент» (утв. Приказом №01-03-Пр-15/0024/3 Президента от 31.08.2015г.), регулирующие подготовку, согласование и раскрытие Обществом информации.</li> </ul>
		<p>2. В обществе определены лица, ответственные за реализацию информационной политики.</p>	соблюдается	
2.1.7	<p>Совет директоров осуществляет контроль за практикой корпоративного</p>	<p>1. В течение отчетного периода совет директоров рассмотрел вопрос о</p>	не соблюдается	<p>1. В течение отчетного периода совет директоров не рассматривал вопрос о практике</p>



	управления в обществе и играет ключевую роль в существенных корпоративных событиях общества.	практике корпоративного управления в обществе.		корпоративного управления в обществе, но будет рассмотрен, как только возникнет соответствующая необходимость.
2.2	Совет директоров подотчетен акционерам общества.			
2.2.1	Информация о работе совета директоров раскрывается и предоставляется акционерам.	1. Годовой отчет общества за отчетный период включает в себя информацию о посещаемости заседаний совета директоров и комитетов отдельными директорами.	соблюдается	
		2. Годовой отчет содержит информацию об основных результатах оценки работы совета директоров, проведенной в отчетном периоде.	не соблюдается	2. Годовой отчет не содержит информацию об основных результатах оценки работы совета директоров, проведенной в отчетном периоде, так как Общество не проводит оценку работы Совета директоров, ввиду того, что 100% состава Совета директоров является сотрудниками Банка ВТБ ПАО – акционера Общества, прямо владеющего 98,1087 % акций Общества. Кандидаты для избрания в состав Совета директоров Общества предлагаются акционером, прямо владеющим 98,1087 % акций Общества.
2.2.2	Председатель совета директоров доступен для общения с акционерами общества.	1. В обществе существует прозрачная процедура, обеспечивающая акционерам возможность направлять председателю совета директоров вопросы и свою позицию по ним.	соблюдается частично	1. Внутренними документами Общества не установлена специальная процедура, обеспечивающая акционерам возможность направлять председателю совета директоров вопросы и свою позицию по ним, однако, направленное в Общество обращение любого акционера, адресованное председателю Совета директоров, будет доведено до сведения Совета директоров Общества.
2.3	Совет директоров является эффективным и профессиональным органом управления общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам общества и его акционеров.			
2.3.1	Только лица, имеющие безупречную деловую и личную репутацию и обладающие знаниями, навыками и опытом, необходимыми для принятия решений, относящихся к компетенции совета	1. Принятая в обществе процедура оценки эффективности работы совета директоров включает в том числе оценку профессиональной квалификации членов совета директоров.	не соблюдается	1. В Обществе отсутствует процедура оценки эффективности работы Совета директоров. Общество планирует разработать процедуру оценки эффективности работы совета директоров.



	<p>директоров, и требующимися для эффективного осуществления его функций, избираются членами совета директоров.</p>	<p>2. В отчетном периоде советом директоров (или его комитетом по номинациям) была проведена оценка кандидатов в совет директоров с точки зрения наличия у них необходимого опыта, знаний, деловой репутации, отсутствия конфликта интересов и т.д.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>2. В отчетном периоде советом директоров (или его комитетом по номинациям) не проводилась оценка кандидатов в совет директоров с точки зрения наличия у них необходимого опыта, знаний, деловой репутации, отсутствия конфликта интересов и т.д., так как в Обществе отсутствует процедура оценки эффективности работы Совета директоров.</p>
<p>2.3.2</p>	<p>Члены совета директоров общества избираются посредством прозрачной процедуры, позволяющей акционерам получить информацию о кандидатах, достаточную для формирования представления об их личных и профессиональных качествах.</p>	<p>1. Во всех случаях проведения общего собрания акционеров в отчетном периоде, повестка дня которого включала вопросы об избрании совета директоров, общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены совета директоров, результаты оценки таких кандидатов, проведенной советом директоров (или его комитетом по номинациям), а также информацию о соответствии кандидата критериям независимости, в соответствии с рекомендациями 102 - 107 Кодекса и письменное согласие кандидатов на избрание в состав совета директоров.</p>	<p>соблюдается частично</p>	<p>1. При подготовке к годовому общему собранию акционеров по результатам 2018 года, повестка дня которого включала вопросы об избрании совета директоров, Общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены совета директоров, сведения о наличии письменного согласия кандидатов на избрание в состав совета директоров, а также сведения о месте работы, занимаемой должности кандидатов, отношениях с Обществом, сведения о владении акциями Общества. При проведении общего собрания акционеров в отчетном периоде, повестка дня которого включала вопросы об избрании совета директоров, общество не представило акционерам результаты оценки таких кандидатов, проведенной советом директоров (или его комитетом по номинациям), так как в Обществе не установлена и не проводится процедура оценки кандидатов в совет директоров. При проведении общего собрания акционеров в отчетном периоде, повестка дня которого включала вопросы об избрании совета директоров, общество не представило информацию о соответствии кандидата критериям независимости, в соответствии с рекомендациями 102 - 107 Кодекса. При проведении общего собрания акционеров в отчетном периоде, повестка дня которого включала вопросы об избрании совета директоров, общество не представило письменное согласие кандидатов на избрание в состав совета директоров, так как письменные согласия кандидатов содержат</p>





				<p>персональные данные кандидатов и у Общества отсутствует согласие кандидатов на их распространение, однако, Общество представило акционерам информацию о наличии или отсутствии письменного согласия кандидатов.</p>
2.3.3	<p>Состав совета директоров сбалансирован, в том числе по квалификации его членов, их опыту, знаниям и деловым качествам, и пользуется доверием акционеров.</p>	<p>1. В рамках процедуры оценки работы совета директоров, проведенной в отчетном периоде, совет директоров проанализировал собственные потребности в области профессиональной квалификации, опыта и деловых навыков.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>1. В Обществе отсутствует процедура оценки работы Совета директоров. Общество планирует разработать процедуру оценки эффективности работы Совета директоров.</p>
2.3.4	<p>Количественный состав совета директоров общества дает возможность организовать деятельность совета директоров наиболее эффективным образом, включая возможность формирования комитетов совета директоров, а также обеспечивает существенным миноритарным акционерам общества возможность избрания в состав совета директоров кандидата, за которого они голосуют.</p>	<p>1. В рамках процедуры оценки совета директоров, проведенной в отчетном периоде, совет директоров рассмотрел вопрос о соответствии количественного состава совета директоров потребностям общества и интересам акционеров.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>1. В Обществе отсутствует процедура оценки Совета директоров. Количество членов Совета директоров Общества соответствует требованиям Гражданского кодекса РФ, установленных для публичных обществ. Общество планирует разработать процедуру оценки эффективности работы Совета директоров.</p>
2.4	<p>В состав совета директоров входит достаточное количество независимых директоров.</p>			
2.4.1	<p>Независимым директором признается лицо, которое обладает достаточными профессионализмом, опытом и самостоятельностью для формирования собственной позиции, способно выносить объективные и добросовестные суждения, независимые от влияния исполнительных органов общества, отдельных групп акционеров или иных заинтересованных сторон. При этом следует учитывать, что в обычных условиях не может считаться независимым кандидат (избранный член совета директоров), который связан с обществом, его существенным акционером, существенным контрагентом или конкурентом общества или связан с государством.</p>	<p>1. В течение отчетного периода все независимые члены совета директоров отвечали всем критериям независимости, указанным в рекомендациях 102 - 107 Кодекса, или были признаны независимыми по решению совета директоров.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>В состав Совета директоров Общества не входят независимые директора, ввиду того, что 100% состава Совета директоров является сотрудниками Банка ВТБ (ПАО) – акционера Общества, прямо владеющего 98,1087 % акций Общества. Кандидаты для избрания в состав Совета директоров Общества предлагаются акционером, прямо владеющим 98,1087 % акций Общества.</p>



2.4.2	<p>Проводится оценка соответствия кандидатов в члены совета директоров критериям независимости, а также осуществляется регулярный анализ соответствия независимых членов совета директоров критериям независимости. При проведении такой оценки содержание должно преобладать над формой.</p>	<p>1. В отчетном периоде, совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) составил мнение о независимости каждого кандидата в совет директоров и представил акционерам соответствующее заключение.</p>	не соблюдается	<p>1. В отчетном периоде, совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) не составлял мнение о независимости каждого кандидата в совет директоров и представил акционерам соответствующее заключение. В состав Совета директоров Общества не входят независимые директора, ввиду того, что 100% состава Совета директоров является сотрудниками Банка ВТБ (ПАО) – акционера Общества, прямо владеющего 98,1087 % акций Общества. Кандидаты для избрания в состав Совета директоров Общества предлагаются акционером, прямо владеющим 98,1087 % акций Общества.</p>
		<p>2. За отчетный период совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) по крайней мере один раз рассмотрел независимость действующих членов совета директоров, которых общество указывает в годовом отчете в качестве независимых директоров.</p>	не соблюдается	<p>2. В отчетном периоде совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) не рассматривал независимость действующих членов совета директоров, так как в состав Совета директоров Общества не входят независимые директора, ввиду того, что 100% состава Совета директоров является сотрудниками Банка ВТБ (ПАО) – акционера Общества, прямо владеющего 98,1087 % акций Общества. Кандидаты для избрания в состав Совета директоров Общества предлагаются акционером, прямо владеющим 98,1087 % акций Общества.</p>
		<p>3. В обществе разработаны процедуры, определяющие необходимые действия члена совета директоров в том случае, если он перестает быть независимым, включая обязательства по своевременному информированию об этом совета директоров.</p>	не соблюдается	<p>3. В обществе не разработаны процедуры, определяющие необходимые действия члена совета директоров в том случае, если он перестает быть независимым, включая обязательства по своевременному информированию об этом совета директоров. В составе Совета директоров отсутствуют независимые директора.</p>
2.4.3	<p>Независимые директора составляют не менее одной трети избранного состава совета директоров.</p>	<p>1. Независимые директора составляют не менее одной трети состава совета директоров.</p>	не соблюдается	<p>1. В состав Совета директоров Общества не входят независимые директора, ввиду того, что 100% состава Совета директоров является сотрудниками Банка ВТБ (ПАО) – акционера Общества, прямо владеющего 98,1087 % акций Общества.</p>



				Кандидаты для избрания в состав Совета директоров Общества предлагаются акционером, прямо владеющим 98,1087 % акций Общества.
2.4.4	Независимые директора играют ключевую роль в предотвращении внутренних конфликтов в обществе и совершении обществом существенных корпоративных действий.	1. Независимые директора (у которых отсутствует конфликт интересов) предварительно оценивают существенные корпоративные действия, связанные с возможным конфликтом интересов, а результаты такой оценки предоставляются совету директоров.	не соблюдается	1. В состав Совета директоров Общества не входят независимые директора, в связи с чем предварительная оценка независимыми директорами существенных корпоративных событий не проводится.
2.5	Председатель совета директоров способствует наиболее эффективному осуществлению функций, возложенных на совет директоров.			
2.5.1	Председателем совета директоров избран независимый директор, либо из числа избранных независимых директоров определен старший независимый директор, координирующий работу независимых директоров и осуществляющий взаимодействие с председателем совета директоров.	1. Председатель совета директоров является независимым директором, или же среди независимых директоров определен старший независимый директор.	не соблюдается	1. Председатель совета директоров не является независимым директором, в состав Совета директоров Общества не входят независимые директора ввиду того, что 100% состава Совета директоров является сотрудниками Банка ВТБ (ПАО) – акционера Общества, прямо владеющего 98,1087 % акций Общества. Кандидаты для избрания в состав Совета директоров Общества предлагаются акционером, прямо владеющим 98,1087 % акций Общества.
		2. Роль, права и обязанности председателя совета директоров (и, если применимо, старшего независимого директора) должным образом определены во внутренних документах общества.	соблюдается	
2.5.2	Председатель совета директоров обеспечивает конструктивную атмосферу проведения заседаний, свободное обсуждение вопросов, включенных в повестку дня заседания, контроль за исполнением решений, принятых советом директоров.	1. Эффективность работы председателя совета директоров оценивалась в рамках процедуры оценки эффективности совета директоров в отчетном периоде.	не соблюдается	1. Эффективность работы председателя совета директоров не оценивалась в рамках процедуры оценки эффективности совета директоров в отчетном периоде, так как в Обществе не проводится оценка эффективности совета директоров. Общество планирует разработать процедуру оценки эффективности работы Совета директоров.
2.5.3	Председатель совета директоров принимает необходимые меры для своевременного предоставления членам совета директоров информации, необходимой	1. Обязанность председателя совета директоров принимать меры по обеспечению своевременного предоставления материалов членам совета директоров по вопросам повестки заседания совета директоров	соблюдается	



	для принятия решений по вопросам повестки дня.	закреплена во внутренних документах общества.		
2.6	Члены совета директоров действуют добросовестно и разумно в интересах общества и его акционеров на основе достаточной информированности, с должной степенью заботливости и осмотрительности.			
2.6.1	Члены совета директоров принимают решения с учетом всей имеющейся информации, в отсутствие конфликта интересов, с учетом равного отношения к акционерам общества, в рамках обычного предпринимательского риска.	1. Внутренними документами общества установлено, что член совета директоров обязан уведомить совет директоров, если у него возникает конфликт интересов в отношении любого вопроса повестки дня заседания совета директоров или комитета совета директоров, до начала обсуждения соответствующего вопроса повестки.	соблюдается	
		2. Внутренние документы общества предусматривают, что член совета директоров должен воздержаться от голосования по любому вопросу, в котором у него есть конфликт интересов.	соблюдается	
		3. В обществе установлена процедура, которая позволяет совету директоров получать профессиональные консультации по вопросам, относящимся к его компетенции, за счет общества.	не соблюдается	3. В обществе не установлена процедура, которая позволяет совету директоров получать профессиональные консультации по вопросам, относящимся к его компетенции, за счет общества.  Общество всегда предоставляет членам совета директоров профессиональные консультации по вопросам, относящимся к их компетенции, за счет Общества.
2.6.2	Права и обязанности членов совета директоров четко сформулированы и закреплены во внутренних документах общества.	1. В обществе принят и опубликован внутренний документ, четко определяющий права и обязанности членов совета директоров.	соблюдается	
2.6.3	Члены совета директоров имеют достаточно времени для выполнения своих обязанностей.	1. Индивидуальная посещаемость заседаний совета и комитетов, а также время, уделяемое для подготовки к участию в заседаниях, учитывалась в рамках процедуры оценки совета директоров, в отчетном периоде.	не соблюдается	1. Индивидуальная посещаемость заседаний совета и комитетов, а также время, уделяемое для подготовки к участию в заседаниях, не учитывалась в рамках процедуры оценки совета директоров, в отчетном периоде, так как в Обществе отсутствует процедура оценки совета директоров.  Общество планирует разработать процедуру оценки работы совета директоров.





		2. В соответствии с внутренними документами общества члены совета директоров обязаны уведомлять совет директоров о своем намерении войти в состав органов управления других организаций (помимо подконтрольных и зависимых организаций общества), а также о факте такого назначения.	соблюдается	
2.6.4	Все члены совета директоров в равной степени имеют возможность доступа к документам и информации общества. Вновь избранным членам совета директоров в максимально возможный короткий срок предоставляется достаточная информация об обществе и о работе совета директоров.	1. В соответствии с внутренними документами общества члены совета директоров имеют право получать доступ к документам и делать запросы, касающиеся общества и подконтрольных ему организаций, а исполнительные органы общества обязаны предоставлять соответствующую информацию и документы.	соблюдается	
		2. В обществе существует формализованная программа ознакомительных мероприятий для вновь избранных членов совета директоров.	не соблюдается	2. В обществе отсутствует формализованная программа ознакомительных мероприятий для вновь избранных членов совета директоров. В случае появления такого члена Совета директоров все необходимые мероприятия в соответствии с действующим законодательством и внутренними положениями Общества будут реализованы.
2.7	Заседания совета директоров, подготовка к ним и участие в них членов совета директоров обеспечивают эффективную деятельность совета директоров.			
2.7.1	Заседания совета директоров проводятся по мере необходимости, с учетом масштабов деятельности и стоящих перед обществом в определенный период времени задач.	1. Совет директоров провел не менее шести заседаний за отчетный год.	соблюдается	
2.7.2	Во внутренних документах общества закреплен порядок подготовки и проведения заседаний совета директоров, обеспечивающий членам совета директоров возможность надлежащим образом подготовиться к его проведению.	1. В обществе утвержден внутренний документ, определяющий процедуру подготовки и проведения заседаний совета директоров, в котором в том числе установлено, что уведомление о проведении заседания должно быть сделано, как правило, не менее чем за 5 дней до даты его проведения.	соблюдается частично	1. В Обществе утвержден внутренний документ, определяющий процедуру подготовки и проведения заседаний совета директоров. Внутренним документом Общества, определяющим процедуру подготовки и проведения заседаний совета директоров, не установлен срок для уведомления членов совета директоров о проведении заседания. Такой срок установлен Уставом Общества и составляет 1 день. Срок уведомления может быть изменен.
2.7.3	Форма проведения заседания совета директоров	1. Уставом или внутренним документом общества предусмотрено,	соблюдается частично	1. Уставом Общества предусмотрено, что Совет



	определяется с учетом важности вопросов повестки дня. Наиболее важные вопросы решаются на заседаниях, проводимых в очной форме.	что наиболее важные вопросы (согласно перечню, приведенному в рекомендации 168 Кодекса) должны рассматриваться на очных заседаниях совета.		директоров организует свою работу в форме заседаний, проводимых путем совместного очного присутствия членов Совета директоров. В Уставе или внутреннем документе Общества отсутствует перечень наиболее важных вопросов (согласно перечню, приведенному в рекомендации 168 Кодекса), которые должны рассматриваться на очных заседаниях совета. Такой перечень может быть предусмотрен в случае утверждения новой редакции Устава и соответствующего Положения общим собранием акционеров Общества.
2.7.4	Решения по наиболее важным вопросам деятельности общества принимаются на заседании совета директоров квалифицированным большинством или большинством голосов всех избранных членов совета директоров.	1. Уставом общества предусмотрено, что решения по наиболее важным вопросам, изложенным в рекомендации 170 Кодекса, должны приниматься на заседании совета директоров квалифицированным большинством, не менее чем в три четверти голосов, или же большинством голосов всех избранных членов совета директоров.	соблюдается частично	1. Уставом Общество не отнесены к компетенции Совета директоров Общества некоторые вопросы, изложенные в рекомендации 170 Кодекса, а именно: определение цены существенных сделок общества и одобрение таких сделок и рассмотрение существенных вопросов деятельности общества подконтрольных обществу юридических лиц. Указанные вопросы могут быть отнесены к компетенции Совета директоров в случае утверждения новой редакции Устава и соответствующего Положения общим собранием акционеров Общества.
2.8	Совет директоров создает комитеты для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов деятельности общества.			
2.8.1	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с контролем за финансово-хозяйственной деятельностью общества, создан комитет по аудиту, состоящий из независимых директоров.	1. Совет директоров сформировал комитет по аудиту, состоящий исключительно из независимых директоров.	не соблюдается	1. В Обществе не сформирован комитет по аудиту, состоящий исключительно из независимых директоров, так как в Совете директоров Общества отсутствуют независимые директора, ввиду того, что 100% состава Совета директоров является сотрудниками Банка ВТБ ПАО – акционера Общества, прямо владеющего 98,1087 % акций Общества. Кандидаты для избрания в состав Совета директоров Общества предлагаются акционером, прямо владеющим 98,1087 % акций Общества.



		<p>2. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по аудиту, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 172 Кодекса.</p>	<p>соблюдается частично</p>	<p>2. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по аудиту, однако, задачи, изложенные во внутренних документах Общества, отличаются от задач, содержащихся в рекомендации 172 Кодекса. Это связано с тем, что Положение о Комитете по аудиту Общества было утверждено в 2011 году, то есть до принятия Кодекса. На текущий момент в Обществе отсутствует Комитет по аудиту, который будет сформирован в случае принятия органами управления общества такого решения.</p>
		<p>3. По крайней мере один член комитета по аудиту, являющийся независимым директором, обладает опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>3. В Обществе не сформирован комитет по аудиту, состоящий исключительно из независимых директоров, так как в Совете директоров Общества отсутствуют независимые директора, ввиду того, что 100% состава Совета директоров является сотрудниками Банка ВТБ ПАО – акционера Общества, прямо владеющего 98,1087 % акций Общества. Кандидаты для избрания в состав Совета директоров Общества предлагаются акционером, прямо владеющим 98,1087 % акций Общества.</p>
		<p>4. Заседания комитета по аудиту проводились не реже одного раза в квартал в течение отчетного периода.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>4. Заседания комитета по аудиту не проводились в течение отчетного периода, так как в Обществе не сформирован комитет по аудиту.</p>
<p>2.8.2</p>	<p>Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с формированием эффективной и прозрачной практики вознаграждения, создан комитет по вознаграждениям, состоящий из независимых директоров и возглавляемый независимым директором, не являющимся председателем совета директоров.</p>	<p>1. Советом директоров создан комитет по вознаграждениям, который состоит только из независимых директоров.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>1. В Обществе не создан комитет по вознаграждениям, состоящий только из независимых директоров, так как в Совете директоров Общества отсутствуют независимые директора, ввиду того, что 100% состава Совета директоров является сотрудниками Банка ВТБ ПАО – акционера Общества, прямо владеющего 98,1087 % акций Общества. Кандидаты для избрания в состав Совета директоров Общества предлагаются акционером, прямо владеющим 98,1087 % акций Общества.</p>



		<p>2. Председателем комитета по вознаграждениям является независимый директор, который не является председателем совета директоров.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>2. В Обществе не создан комитет по вознаграждениям, состоящий только из независимых директоров, так как в Совете директоров Общества отсутствуют независимые директора. На текущий момент в Обществе отсутствует Комитет по вознаграждениям, который будет сформирован в случае принятия органами управления общества такого решения.</p>
		<p>3. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по вознаграждениям, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 180 Кодекса.</p>	<p>соблюдается частично</p>	<p>3. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по кадрам и вознаграждениям, однако, задачи, изложенные во внутренних документах Общества, отличаются от задач, содержащихся в рекомендации 180 Кодекса. Это связано с тем, что Положение о Комитете по кадрам и вознаграждениям Общества было утверждено в 2011 году, то есть до принятия Кодекса. На текущий момент в Обществе отсутствует Комитет по вознаграждениям и будет сформирован, как только органами управления общества будет принято такое решение.</p>
<p>2.8.3</p>	<p>Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с осуществлением кадрового планирования (планирования преемственности), профессиональным составом и эффективностью работы совета директоров, создан комитет по номинациям (назначениям, кадрам), большинство членов которого являются независимыми директорами.</p>	<p>1. Советом директоров создан комитет по номинациям (или его задачи, указанные в рекомендации 186 Кодекса, реализуются в рамках иного комитета), большинство членов которого являются независимыми директорами.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>1. Советом директоров не создан комитет по номинациям, большинство членов которого являются независимыми директорами, так как в Совете директоров Общества отсутствуют независимые директора ввиду того, что 100% состава Совета директоров является сотрудниками Банка ВТБ ПАО – акционера Общества, прямо владеющего 98,1087 % акций Общества. Кандидаты для избрания в состав Совета директоров Общества предлагаются акционером, прямо владеющим 98,1087 % акций Общества.</p>
		<p>2. Во внутренних документах общества, определены задачи комитета по номинациям (или соответствующего комитета с совмещенным функционалом), включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 186 Кодекса.</p>	<p>соблюдается частично</p>	<p>2. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по кадрам и вознаграждениям, однако, задачи, изложенные во внутренних документах Общества, отличаются от задач, содержащихся в рекомендации 186 Кодекса. Это связано с тем, что Положение о Комитете по</p>





				<p>кадрам и вознаграждениям Общества было утверждено в 2011 году, то есть до принятия Кодекса.</p> <p>На текущий момент в Обществе отсутствует Комитет кадрам и вознаграждениям и будет сформирован, как только органами управления общества будет принято такое решение.</p>
2.8.4	<p>С учетом масштабов деятельности и уровня риска совет директоров общества удостоверился в том, что состав его комитетов полностью отвечает целям деятельности общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми (комитет по стратегии, комитет по корпоративному управлению, комитет по этике, комитет по управлению рисками, комитет по бюджету, комитет по здоровью, безопасности и окружающей среде и др.).</p>	<p>1. В отчетном периоде совет директоров общества рассмотрел вопрос о соответствии состава его комитетов задачам совета директоров и целям деятельности общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми.</p>	не соблюдается	<p>1. В отчетном периоде совет директоров Общества не рассматривал вопрос о соответствии состава его комитетов задачам совета директоров и целям деятельности общества, так как Комитеты в Обществе не сформированы.</p>
2.8.5	<p>Состав комитетов определен таким образом, чтобы он позволял проводить всестороннее обсуждение предварительно рассматриваемых вопросов с учетом различных мнений.</p>	<p>1. Комитеты совета директоров возглавляются независимыми директорами.</p>	не соблюдается	<p>1. Комитеты в Обществе не сформированы. Комитеты будут сформированы в случае принятия соответствующего решения органами управления Общества.</p>
		<p>2. Во внутренних документах (политиках) общества предусмотрены положения, в соответствии с которыми лица, не входящие в состав комитета по аудиту, комитета по номинациям и комитета по вознаграждениям, могут посещать заседания комитетов только по приглашению председателя соответствующего комитета.</p>	не соблюдается	<p>2. Во внутренних документах (политиках) общества не предусмотрены положения, в соответствии с которыми лица, не входящие в состав комитета по аудиту, комитета по номинациям и комитета по вознаграждениям, могут посещать заседания комитетов только по приглашению председателя соответствующего комитета. Внутренние документы Общества, регулирующие деятельность комитетов Общества, утверждены в 2011 году, то есть до вступления Кодекса в силу. В случае формирования соответствующих комитетов в Обществе будут разработаны и утверждены соответствующие политики.</p>
2.8.6	<p>Председатели комитетов регулярно информируют совет директоров и его</p>	<p>1. В течение отчетного периода председатели комитетов регулярно отчитывались о работе комитетов перед советом директоров.</p>	не соблюдается	<p>1. В течение отчетного периода председатели комитетов не отчитывались о работе комитетов перед советом</p>



	председателя о работе своих комитетов.			директоров, так как Комитеты в Обществе не сформированы.
2.9	Совет директоров обеспечивает проведение оценки качества работы совета директоров, его комитетов и членов совета директоров.			
2.9.1	Проведение оценки качества работы совета директоров направлено на определение степени эффективности работы совета директоров, комитетов и членов совета директоров, соответствия их работы потребностям развития общества, активизацию работы совета директоров и выявление областей, в которых их деятельность может быть улучшена.	1. Самооценка или внешняя оценка работы совета директоров, проведенная в отчетном периоде, включала оценку работы комитетов, отдельных членов совета директоров и совета директоров в целом.	не соблюдается	1. Самооценка или внешняя оценка работы совета директоров не проводилась в отчетном периоде и не включала оценку работы комитетов, отдельных членов совета директоров и совета директоров в целом. Общество планирует разработать процедуру оценки работы совета директоров.
		2. Результаты самооценки или внешней оценки совета директоров, проведенной в течение отчетного периода, были рассмотрены на очном заседании совета директоров.	не соблюдается	2. Результаты самооценки или внешней оценки совета директоров, проведенной в течение отчетного периода, не были рассмотрены на очном заседании совета директоров. Самооценка или внешняя оценка работы совета директоров не проводилась в отчетном периоде. Общество планирует разработать процедуру оценки работы совета директоров.
2.9.2	Оценка работы совета директоров, комитетов и членов совета директоров осуществляется на регулярной основе не реже одного раза в год. Для проведения независимой оценки качества работы совета директоров не реже одного раза в три года привлекается внешняя организация (консультант).	1. Для проведения независимой оценки качества работы совета директоров в течение трех последних отчетных периодов по меньшей мере один раз обществом привлекалась внешняя организация (консультант).	не соблюдается	1. Для проведения независимой оценки качества работы совета директоров в течение трех последних отчетных периодов обществом не привлекалась внешняя организация (консультант).
3.1	Корпоративный секретарь общества осуществляет эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координацию действий общества по защите прав и интересов акционеров, поддержку эффективной работы совета директоров.			
3.1.1	Корпоративный секретарь обладает знаниями, опытом и квалификацией, достаточными для исполнения возложенных на него обязанностей, безупречной репутацией и пользуется доверием акционеров.	1. В обществе принят и раскрыт внутренний документ - положение о корпоративном секретаре.	соблюдается	
		2. На сайте общества в сети Интернет и в годовом отчете представлена биографическая информация о корпоративном секретаре, с таким же уровнем детализации, как для членов совета директоров и исполнительного руководства общества.	соблюдается частично	2. Биографическая информация о корпоративном секретаре представлена в годовом отчете.
3.1.2	Корпоративный секретарь обладает достаточной независимостью от исполнительных органов общества и имеет необходимые полномочия и	1. Совет директоров одобряет назначение, отстранение от должности и дополнительное вознаграждение корпоративного секретаря.	соблюдается частично	1. Совет директоров одобряет назначение и отстранение от должности корпоративного секретаря в соответствии с Уставом Общества. Вопрос о дополнительном вознаграждении



	ресурсы для выполнения поставленных перед ним задач.			Корпоративного секретаря не отнесен Уставом Общества к компетенции Совета директоров. Вопрос будет отнесен к компетенции Совета директоров в случае утверждения акционерами новой редакции Устава с соответствующим положением в нем.
4.1	Уровень выплачиваемого обществом вознаграждения достаточен для привлечения, мотивации и удержания лиц, обладающих необходимой для общества компетенцией и квалификацией. Выплата вознаграждения членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам общества осуществляется в соответствии с принятой в обществе политикой по вознаграждению.			
4.1.1	Уровень вознаграждения, предоставляемого обществом членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам, создает достаточную мотивацию для их эффективной работы, позволяя обществу привлекать и удерживать компетентных и квалифицированных специалистов. При этом общество избегает большего, чем это необходимо, уровня вознаграждения, а также неоправданно большого разрыва между уровнями вознаграждения указанных лиц и работников общества.	1. В обществе принят внутренний документ (документы) - политика (политики) по вознаграждению членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников, в котором четко определены подходы к вознаграждению указанных лиц.	соблюдается частично	1. В Обществе действует Положение об оплате труда и премировании работников Общества, утвержденное Советом директоров Общества 16.12.2016г. (Протокол №4 от 16.12.2016г.), которым определены подходы к вознаграждению всех работников Общества, в том числе ключевых руководящих работников Общества. Положением о Совете директоров (утв. Годовым общим собранием акционеров 30.06.2015г., Протокол №27 от 30.06.2015г.) установлен порядок определения размера вознаграждения и компенсации расходов членов Совета директоров.
4.1.2	Политика общества по вознаграждению разработана комитетом по вознаграждениям и утверждена советом директоров общества. Совет директоров при поддержке комитета по вознаграждениям обеспечивает контроль за внедрением и реализацией в обществе политики по вознаграждению, а при необходимости - пересматривает и вносит в нее коррективы.	1. В течение отчетного периода комитет по вознаграждениям рассмотрел политику (политики) по вознаграждениям и практику ее (их) внедрения и при необходимости представил соответствующие рекомендации совету директоров.	не соблюдается	1. В течение отчетного периода комитет по вознаграждениям не рассматривал политику (политики) по вознаграждениям и практику ее (их) внедрения и не представлял соответствующие рекомендации совету директоров, так как в Обществе не сформирован комитет по вознаграждениям.
4.1.3	Политика общества по вознаграждению содержит прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, а также регламентирует все виды	1. Политика (политики) общества по вознаграждению содержит (содержат) прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, а также регламентирует (регламентируют) все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам.	не соблюдается	1. В Обществе отсутствует Политика (политики) общества по вознаграждению. В соответствии с Уставом Общества размер и порядок выплаты членам Совета директоров вознаграждения определяется общим собранием акционеров Общества. Размер вознаграждения Президента



	выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам.			Общества регламентируется договором с Президентом Общества, утверждение которого относится к компетенции Совета директоров Общества. В отношении всех работников Общества действует Положение об оплате труда и премировании работников Общества, утвержденное Советом директоров Общества 16.12.2016г. (Протокол №4 от 16.12.2016г.).
4.1.4	Общество определяет политику возмещения расходов (компенсаций), конкретизирующую перечень расходов, подлежащих возмещению, и уровень обслуживания, на который могут претендовать члены совета директоров, исполнительные органы и иные ключевые руководящие работники общества. Такая политика может быть составной частью политики общества по вознаграждению.	1. В политике (политиках) по вознаграждению или в иных внутренних документах общества установлены правила возмещения расходов членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества.	соблюдается	
4.2	Система вознаграждения членов совета директоров обеспечивает сближение финансовых интересов директоров с долгосрочными финансовыми интересами акционеров.			
4.2.1	Общество выплачивает фиксированное годовое вознаграждение членам совета директоров. Общество не выплачивает вознаграждение за участие в отдельных заседаниях совета или комитетов совета директоров. Общество не применяет формы краткосрочной мотивации и дополнительного материального стимулирования в отношении членов совета директоров.	1. Фиксированное годовое вознаграждение являлось единственной денежной формой вознаграждения членов совета директоров за работу в совете директоров в течение отчетного периода.	соблюдается	1. Общество не выплачивало вознаграждения членам совета директоров за работу в совета директоров в течение отчетного периода.
4.2.2	Долгосрочное владение акциями общества в наибольшей степени способствует сближению финансовых интересов членов совета директоров с долгосрочными интересами акционеров. При этом общество не обуславливает права реализации акций достижением определенных показателей деятельности, а члены совета директоров не	1. Если внутренний документ (документы) - политика (политики) по вознаграждению общества предусматривают предоставление акций общества членам совета директоров, должны быть предусмотрены и раскрыты четкие правила владения акциями членами совета директоров, нацеленные на стимулирование долгосрочного владения такими акциями.	соблюдается	1. Внутренний документ (документы) - политика (политики) по вознаграждению общества не предусматривают предоставление акций общества членам совета директоров.





	участвуют в опционных программах.			
4.2.3	В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членом совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами.	1. В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членом совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами.	соблюдается	
4.3	Система вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества предусматривает зависимость вознаграждения от результата работы общества и их личного вклада в достижение этого результата.			
4.3.1	Вознаграждение членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества определяется таким образом, чтобы обеспечивать разумное и обоснованное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения, зависящей от результатов работы общества и личного (индивидуального) вклада работника в конечный результат.	1. В течение отчетного периода одобренные советом директоров годовые показатели эффективности использовались при определении размера переменного вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества.	не соблюдается	1. Совет директоров в отчетном периоде не одобрял годовые показатели эффективности.
		2. В ходе последней проведенной оценки системы вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, совет директоров (комитет по вознаграждениям) удостоверился в том, что в обществе применяется эффективное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения.	не соблюдается	2. Оценка системы вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества не проводилась.
		3. В обществе предусмотрена процедура, обеспечивающая возвращение обществу премиальных выплат, неправомерно полученных членами исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества.	не соблюдается	3. В обществе не предусмотрена процедура, обеспечивающая возвращение обществу премиальных выплат, неправомерно полученных членами исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества. В случае выявления факта неправомерного получения членами исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества Общество планирует возмещать расходы в порядке, установленном законодательством РФ, в том числе судебном.



4.3.2	Общество внедрило программу долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (опционов или других производных финансовых инструментов, базисным активом по которым являются акции общества).	1. Общество внедрило программу долгосрочной мотивации для членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (финансовых инструментов, основанных на акциях общества).	не соблюдается	1. Общество не внедрило программу долгосрочной мотивации для членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (финансовых инструментов, основанных на акциях общества), так как Общество не считает целесообразным ее внедрение в ближайшей перспективе. Однако Общество утвердило и применяет программы мотивации всех работников Общества (в том числе членов исполнительных органов и ключевых руководящих работников) в рамках реализации проектов Общества.
		2. Программа долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества предусматривает, что право реализации используемых в такой программе акций и иных финансовых инструментов наступает не ранее, чем через три года с момента их предоставления. При этом право их реализации обусловлено достижением определенных показателей деятельности общества.	не соблюдается	2. Программа долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества не внедрена в Обществе.
4.3.3	Сумма компенсации (золотой парашют), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевых руководящих работников по инициативе общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, не превышает двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения.	1. Сумма компенсации (золотой парашют), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевых руководящих работников по инициативе общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, в отчетном периоде не превышала двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения.	соблюдается	
5.1	В обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей.			
5.1.1	Советом директоров общества определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	1. Функции различных органов управления и подразделений общества в системе управления рисками и внутреннем контроле четко определены во внутренних документах/соответствующей политике общества, одобренной советом директоров.	соблюдается	
5.1.2	Исполнительные органы общества обеспечивают	1. Исполнительные органы общества обеспечили распределение функций и	соблюдается	



	создание и поддержание функционирования эффективной системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	полномочий в отношении управления рисками и внутреннего контроля между подотчетными ими руководителями (начальниками) подразделений и отделов.		
5.1.3	Система управления рисками и внутреннего контроля в обществе обеспечивает объективное, справедливое и ясное представление о текущем состоянии и перспективах общества, целостность и прозрачность отчетности общества, разумность и приемлемость принимаемых обществом рисков.	1. В обществе утверждена политика по противодействию коррупции.	не соблюдается	1. В обществе не утверждена политика по противодействию коррупции, так как внутренние документы Общества предусматривают, что, каждый сотрудник Общества может уведомить соответствующих должностных лиц Общества и/или органы управления Общества о любых фактах нарушений.
		2. В обществе организован доступный способ информирования совета директоров или комитета совета директоров по аудиту о фактах нарушения законодательства, внутренних процедур, кодекса этики общества.	соблюдается	
5.1.4	Совет директоров общества предпринимает необходимые меры для того, чтобы убедиться, что действующая в обществе система управления рисками и внутреннего контроля соответствует определенным советом директоров принципам и подходам к ее организации и эффективно функционирует.	1. В течение отчетного периода, совет директоров или комитет по аудиту совета директоров провел оценку эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля общества. Сведения об основных результатах такой оценки включены в состав годового отчета общества.	не соблюдается	1. В течение отчетного периода, совет директоров не проводил оценку эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля общества. Сведения об основных результатах такой оценки не включены в состав годового отчета общества. Соответствующие мероприятия будут проведены по мере необходимости.
5.2	Для систематической независимой оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля, и практики корпоративного управления общество организует проведение внутреннего аудита.			
5.2.1	Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение или привлечена независимая внешняя организация. Функциональная и административная подотчетность подразделения внутреннего аудита разграничены. Функционально подразделение внутреннего аудита подчиняется совету директоров.	1. Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение внутреннего аудита, функционально подотчетное совету директоров или комитету по аудиту, или привлечена независимая внешняя организация с тем же принципом подотчетности.	соблюдается	



5.2.2	Подразделение внутреннего аудита проводит оценку эффективности системы внутреннего контроля, оценку эффективности системы управления рисками, а также системы корпоративного управления. Общество применяет общепринятые стандарты деятельности в области внутреннего аудита.	1. В течение отчетного периода в рамках проведения внутреннего аудита дана оценка эффективности системы внутреннего контроля и управления рисками.	не соблюдается	1. В течение отчетного периода не оценивалась эффективность системы внутреннего контроля и управления рисками. Соответствующие мероприятия будут проведены по мере необходимости.
		2. В обществе используются общепринятые подходы к внутреннему контролю и управлению рисками.	соблюдается	
6.1	Общество и его деятельность являются прозрачными для акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.			
6.1.1	В обществе разработана и внедрена информационная политика, обеспечивающая эффективное информационное взаимодействие общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.	1. Советом директоров общества утверждена информационная политика общества, разработанная с учетом рекомендаций Кодекса.	не соблюдается	1. Советом директоров общества не утверждена информационная политика общества, разработанная с учетом рекомендаций Кодекса, однако, в Обществе утверждены и действуют: - Положение о порядке доступа к инсайдерской информации ОАО «Галс-Девелопмент», правилах охраны ее конфиденциальности и контроле за соблюдением требований федерального закона от 27.07.2010 №224-ФЗ и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов (утв. Протоколом №7 Совета директоров от 12.12.2011, с учетом Изменений и дополнений в Положение, утв. Протоколом №13 Совета директоров от 25.06.2012); - Регламент взаимодействия структурных подразделений при раскрытии информации ПАО «Галс-Девелопмент» (утв. Приказом №01-03-Пр-15/0024/3 Президента от 31.08.2015г.), регулирующие подготовку, согласование и раскрытие Обществом информации.
		2. Совет директоров (или один из его комитетов) рассмотрел вопросы, связанные с соблюдением обществом его информационной политики как минимум один раз за отчетный период.	не соблюдается	2. Совет директоров не рассматривал вопросы, связанные с соблюдением обществом его информационной политики в отчетном периоде.
6.1.2	Общество раскрывает информацию о системе и практике корпоративного управления, включая подробную информацию о	1. Общество раскрывает информацию о системе корпоративного управления в обществе и общих принципах корпоративного управления, применяемых в обществе, в том числе на сайте общества в сети Интернет.	соблюдается	





	<p>соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса.</p>	<p>2. Общество раскрывает информацию о составе исполнительных органов и совета директоров, независимости членов совета и их членстве в комитетах совета директоров (в соответствии с определением Кодекса).</p>	<p>соблюдается</p>	
		<p>3. В случае наличия лица, контролирующего общество, общество публикует меморандум контролирующего лица относительно планов такого лица в отношении корпоративного управления в обществе.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>3. Общество не публикует меморандум контролирующего лица относительно планов такого лица в отношении корпоративного управления в обществе, так как такой меморандум не представлялся Обществу контролирующим лицом.</p>
<p>6.2</p>	<p>Общество своевременно раскрывает полную, актуальную и достоверную информацию об обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами общества и инвесторами.</p>			
<p>6.2.1</p>	<p>Общество раскрывает информацию в соответствии с принципами регулярности, последовательности и оперативности, а также доступности, достоверности, полноты и сравнимости раскрываемых данных.</p>	<p>1. В информационной политике общества определены подходы и критерии определения информации, способной оказать существенное влияние на оценку общества и стоимость его ценных бумаг и процедуры, обеспечивающие своевременное раскрытие такой информации.</p>	<p>соблюдается частично</p>	<p>1. Информационная политика Обществом не утверждена, однако, в Обществе утверждены и действуют внутренние документы, обеспечивающие своевременное раскрытие информации:          - Положение о порядке доступа к инсайдерской информации ОАО «Галс-Девелопмент», правилах охраны ее конфиденциальности и контроле за соблюдением требований федерального закона от 27.07.2010 №224-ФЗ и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов (утв. Протоколом №7 Совета директоров от 12.12.2011, с учетом Изменений и дополнений в Положение, утв. Протоколом №13 Совета директоров от 25.06.2012);          - Регламент взаимодействия структурных подразделений при раскрытии информации ПАО «Галс-Девелопмент» (утв. Приказом №01-03-Пр-15/0024/3 Президента от 31.08.2015г.), регулирующие подготовку, согласование и раскрытие Обществом информации.</p>
		<p>2. В случае если ценные бумаги общества обращаются на иностранных организованных рынках, раскрытие существенной информации в Российской Федерации и на таких рынках осуществляется синхронно и эквивалентно в течение отчетного года.</p>	<p>соблюдается</p>	<p>2. Ценные бумаги Общества не обращаются на иностранных организованных рынках.</p>



		3. Если иностранные акционеры владеют существенным количеством акций общества, то в течение отчетного года раскрытие информации осуществлялось не только на русском, но также и на одном из наиболее распространенных иностранных языков.	соблюдается	3. Иностранцы акционеры владеют несущественным количеством акций Общества.
6.2.2	Общество избегает формального подхода при раскрытии информации и раскрывает существенную информацию о своей деятельности, даже если раскрытие такой информации не предусмотрено законодательством.	1. В течение отчетного периода общество раскрывало годовую и полугодовую финансовую отчетность, составленную по стандартам МСФО. В годовой отчет общества за отчетный период включена годовая финансовая отчетность, составленная по стандартам МСФО, вместе с аудиторским заключением.	соблюдается	
		2. Общество раскрывает полную информацию о структуре капитала общества в соответствии Рекомендацией 290 Кодекса в годовом отчете и на сайте общества в сети Интернет.	соблюдается частично	2. Общество раскрывает полную информацию о структуре капитала общества в соответствии Рекомендацией 290 Кодекса в годовом отчете. Общество раскрывает полную информацию о структуре капитала Общества на сайте общества в сети Интернет в составе Ежеквартальных отчетов Общества.
6.2.3	Годовой отчет, являясь одним из наиболее важных инструментов информационного взаимодействия с акционерами и другими заинтересованными сторонами, содержит информацию, позволяющую оценить итоги деятельности общества за год.	1. Годовой отчет общества содержит информацию о ключевых аспектах операционной деятельности общества и его финансовых результатах	соблюдается	
		2. Годовой отчет общества содержит информацию об экологических и социальных аспектах деятельности общества.	не соблюдается	2. Годовой отчет общества не содержит информацию об экологических и социальных аспектах деятельности общества.
6.3	Общество предоставляет информацию и документы по запросам акционеров в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.			
6.3.1	Предоставление обществом информации и документов по запросам акционеров осуществляется в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.	1. Информационная политика общества определяет необременительный порядок предоставления акционерам доступа к информации, в том числе информации о подконтрольных обществу юридических лицах, по запросу акционеров.	не соблюдается	1. В Обществе не утверждена Информационная политика, однако, Общество соблюдает порядок предоставления акционерам доступа к информации, установленный законодательством РФ. Информация о подконтрольных обществу юридических лицах раскрывается Обществом в составе Ежеквартальных отчетов.
6.3.2	При предоставлении обществом информации акционерам обеспечивается разумный баланс между интересами конкретных	1. В течение отчетного периода, общество не отказывало в удовлетворении запросов акционеров о предоставлении информации, либо такие отказы были обоснованными.	соблюдается	



	акционеров и интересами самого общества, заинтересованного в сохранении конфиденциальности важной коммерческой информации, которая может оказать существенное влияние на его конкурентоспособность.	2. В случаях, определенных информационной политикой общества, акционеры предупреждаются о конфиденциальном характере информации и принимают на себя обязанность по сохранению ее конфиденциальности.	соблюдается	
7.1	Действия, которые в значительной степени влияют или могут повлиять на структуру акционерного капитала и финансовое состояние общества и, соответственно, на положение акционеров (существенные корпоративные действия), осуществляются на справедливых условиях, обеспечивающих соблюдение прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных сторон.			
7.1.1	Существенными корпоративными действиями признаются реорганизация общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций общества (поглощение), совершение обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала общества, осуществление листинга и делистинга акций общества, а также иные действия, которые могут привести к существенному изменению прав акционеров или нарушению их интересов. Уставом общества определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями, и такие действия отнесены к компетенции совета директоров общества.	1. Уставом общества определен перечень сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями и критерии для их определения. Принятие решений в отношении существенных корпоративных действий отнесено к компетенции совета директоров. В тех случаях, когда осуществление данных корпоративных действий прямо отнесено законодательством к компетенции общего собрания акционеров, совет директоров предоставляет акционерам соответствующие рекомендации.	не соблюдается	1. В Уставе Общества не определен перечень сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями и критерии для их определения. Такой перечень может быть определен в случае принятия акционерами Общества новой редакции Устава, содержащей указанное положение.
		2. Уставом общества к существенным корпоративным действиям отнесены, как минимум: реорганизация общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций общества (поглощение), совершение обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала общества, осуществление листинга и делистинга акций общества.	не соблюдается	2. В Уставе Общества не определен перечень действий, являющихся существенными корпоративными действиями и критерии для их определения. Такой перечень может быть определен в случае принятия акционерами Общества новой редакции Устава, содержащей указанное положение.
7.1.2	Совет директоров играет ключевую роль в принятии решений или выработке рекомендаций в отношении существенных корпоративных действий, совет директоров опирается на позицию независимых директоров общества.	1. В общества предусмотрена процедура, в соответствии с которой независимые директора заявляют о своей позиции по существенным корпоративным действиям до их одобрения.	не соблюдается	1. В общества не предусмотрена процедура, в соответствии с которой независимые директора заявляют о своей позиции по существенным корпоративным действиям до их одобрения. В составе Совета директоров отсутствуют независимые директора.
7.1.3	При совершении существенных корпоративных действий, затрагивающих права и законные интересы акционеров, обеспечиваются равные условия для всех акционеров общества, а при	1. Уставом общества с учетом особенностей его деятельности установлены более низкие, чем предусмотренные законодательством минимальные критерии отнесения сделок общества к существенным корпоративным действиям.	не соблюдается	1. Уставом Общества не установлены более низкие, чем предусмотренные законодательством минимальные критерии отнесения сделок общества к существенным корпоративным действиям.



	<p>недостаточности предусмотренных законодательством механизмов, направленных на защиту прав акционеров, - дополнительные меры, защищающие права и законные интересы акционеров общества. При этом общество руководствуется не только соблюдением формальных требований законодательства, но и принципами корпоративного управления, изложенными в Кодексе.</p>	<p>2. В течение отчетного периода, все существенные корпоративные действия проходили процедуру одобрения до их осуществления.</p>	<p>соблюдается</p>	<p>2. Несмотря на отсутствие в Уставе Общества перечня существенных корпоративных действий, те из них, одобрение которых (решение о начале/принятия которых) предусмотрено ФЗ «Об акционерных обществах» и Уставом Общества, проходили процедуру одобрения до их осуществления.</p>
7.2	<p>Общество обеспечивает такой порядок совершения существенных корпоративных действий, который позволяет акционерам своевременно получать полную информацию о таких действиях, обеспечивает им возможность влиять на совершение таких действий и гарантирует соблюдение и адекватный уровень защиты их прав при совершении таких действий.</p>			
7.2.1	<p>Информация о совершении существенных корпоративных действий раскрывается с объяснением причин, условий и последствий совершения таких действий.</p>	<p>1. В течение отчетного периода общество своевременно и детально раскрывало информацию о существенных корпоративных действиях общества, включая основания и сроки совершения таких действий.</p>	<p>соблюдается</p>	
7.2.2	<p>Правила и процедуры, связанные с осуществлением обществом существенных корпоративных действий, закреплены во внутренних документах общества.</p>	<p>1. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для определения стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке с заинтересованностью.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>1. Внутренние документы общества не предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для определения стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке с заинтересованностью. Вне зависимости от наличия такой процедуры во внутренних документах Общества, как правило, всегда привлекает оценщика для определения стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке с заинтересованностью.</p>
		<p>2. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для оценки стоимости приобретения и выкупа акций общества.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>2. Внутренние документы общества не предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для оценки стоимости приобретения и выкупа акций общества. Однако, при проведении внеочередных общих собраний акционеров 11.05.2018г. и 15.01.2019г. цена акций, которые могли быть выкуплены, определялась в том числе на</p>





				основании Отчета независимого оценщика.
		3. Внутренние документы общества предусматривают расширенный перечень оснований, по которым члены совета директоров общества и иные предусмотренные законодательством лица признаются заинтересованными в сделках общества.	не соблюдается	3. Внутренние документы общества не предусматривают расширенный перечень оснований, по которым члены совета директоров общества и иные предусмотренные законодательством лица признаются заинтересованными в сделках общества. Расширенный перечень будет предусмотрен в случае принятия органами управления соответствующего решения.

Краткое описание наиболее существенных аспектов модели и практики корпоративного управления в акционерном обществе.

В Обществе сформированы и действуют Совет директоров и Правление, состоящие из лиц, обладающих достаточными для выполнения обязанностей членов Совета директоров и Правления Общества образованием и профессиональными навыками. Органы управления Общества действуют строго в рамках, установленных законодательством Российской Федерации, а также Уставом и Положениями об органах управления Общества. Более подробная информация об органах управления также представлена в настоящем отчете. Общее собрание акционеров является высшим органом управления ПАО «Галс-Девелопмент». Общее собрание акционеров Общества осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также Уставом и Положением об Общем собрании Общества.

Описание методологии, по которой акционерным обществом проводилась оценка соблюдения принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом корпоративного управления.

Оценка соблюдения принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом корпоративного управления, проведена методом анализа и сопоставления внутренних стандартов и процедур с рекомендациями Кодекса.

Объяснение ключевых причин, факторов и (или) обстоятельств, которые должны носить конкретный характер, в силу которых акционерным обществом не соблюдаются или соблюдаются не в полном объеме принципы корпоративного управления, закрепленные Кодексом корпоративного управления: объяснение и описание представлены в столбце «Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления» формы отчета.

Описание механизмов и инструментов корпоративного управления, которые используются акционерным обществом вместо (взамен) рекомендованных Кодексом корпоративного управления: Эмитент использует механизмы и инструменты корпоративного управления, предусмотренные Законодательством РФ.

Планируемые (предполагаемые) действия и мероприятия акционерного общества по совершенствованию модели и практики корпоративного управления с указанием сроков реализации таких действий и мероприятий: Эмитент действует в соответствии с требованиями Законодательства РФ. В случае если Законодательством РФ будут предусмотрены мероприятия (меры) по совершенствованию модели и практики корпоративного управления, такие действия будут осуществлены ПАО «Галс-Девелопмент» в порядке и в сроки, предусмотренные соответствующим нормативным правовым актом.



## ПРИЛОЖЕНИЕ №3

### **Консолидированная финансовая отчетность ПАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

Аудиторское заключение  
независимого аудитора  
о консолидированной финансовой отчетности  
**Публичного акционерного общества**  
**«Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций**  
за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.

*Апрель 2020 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 2019 г., консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 г., консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2019 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 2019 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 (включая международные стандарты независимости) (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 2019 г. обязательства Группы превысили ее активы на 16 877 млн. руб., краткосрочные обязательства Группы превысили оборотные активы на 682 млн. руб., а убыток Группы за 2019 год составил 944 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, описанному 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>Признание выручки по договорам с покупателями</b></p> <p>Признание выручки по договорам с покупателями было ключевым вопросом нашего аудита, так как сумма выручки является существенной для консолидированной финансовой отчетности. В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» в 2019 году Группа признала выручку в размере 14 790 млн. руб., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ в связи с выполнением обязанности к исполнению в определенный момент времени в размере 11 379 млн. руб.;</li><li>▶ в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору в размере 3 411 млн. руб.</li></ul> <p>В большинстве случаев выручка по договорам с покупателями признается с учетом значительного компонента финансирования.</p> <p>Определение момента выполнения обязанностей к исполнению, а также расчет значительного компонента финансирования требуют профессионального суждения руководства и зависят от точности бюджетов затрат на строительство и их своевременной корректировки в случае изменения обстоятельств.</p> <p>Информация о выручке по договорам с покупателями раскрыта в Примечании 8 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	<p>Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию, использованную при расчете выручки и значительного компонента финансирования.</p> <p>Для выручки, признаваемой в связи с выполнением обязанности к исполнению в определенный момент времени, мы рассмотрели суждения руководства Группы в отношении индикаторов передачи контроля над активами, на выборочной основе сравнили дату признания выручки с моментом передачи контроля, а также сопоставили сумму признанной выручки с условиями договоров с покупателями.</p> <p>В отношении выручки, признаваемой в течение времени, в связи с достижением в 2019 году степени выполнения обязанности по большинству договоров уровня 100% мы сопоставили по выбранным объектам общую сумму выручки по договорам с общей суммой выручки, признанной в течение отчетного периода и ранее. Мы также рассмотрели суждения руководства Группы в отношении индикаторов передачи контроля над активами, выборочно сравнили бюджетные показатели проектов строительства с показателями завершающегося строительства проектами, определенными в соответствующей разрешительной документации, провели процедуры в отношении понесенных затрат на строительство, в том числе, на выборочной основе соотнесли понесенные затраты с подтверждающими документами и бюджетными показателями.</p> <p>Для обоих видов выручки мы проверили обоснованность суждений в отношении уровня процентных ставок, примененных руководством Группы в расчете значительного компонента финансирования, и пересчитали значительный компонент финансирования в цене сделки по выбранным объектам строительства.</p> <p>Мы также рассмотрели соответствующие раскрытия в консолидированной финансовой отчетности.</p>



Совершенство бизнеса,  
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.

Инвестиционная недвижимость и недвижимость, предназначенная для продажи, являются существенными для консолидированной финансовой отчетности в целом и составляют около 60% и 20%, соответственно, от совокупного размера активов по состоянию на 31 декабря 2019 г.

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

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

По состоянию на 31 декабря 2019 г. Группа отразила отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков в размере 1 400 млн. руб. Отложенные налоговые активы, не признанные в консолидированной финансовой отчетности по состоянию на вышеуказанную дату, составили 3 608 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 налоговых активов в отношении налоговых убытков в будущем. На данную вероятность оказывает влияние неопределенность в отношении сроков получения и величины будущей налогооблагаемой прибыли.

Мы рассмотрели профессиональную квалификацию и объективность штатных специалистов Группы, принимающих участие в процессе оценки. Мы сформировали понимание специфики средств внутреннего контроля за процессом оценки руководством.

Мы проанализировали допущения, использовавшиеся 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, мы привлекли наших внутренних экспертов в области оценки недвижимости.

Мы рассмотрели допущения 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 Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент» за 2019 год**

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент» за 2019 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.



Совершенство бизнеса,  
улучшаем мир

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 руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

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





Совершенство бизнеса,  
улучшаем мир

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.



Совершенство бизнеса,  
улучшаем мир

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, - И.В. Москаленко.

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

14 апреля 2020 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 Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.

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

	Прим.	2019 г.	2018 г.
Арендный доход	7	4 147	4 017
Расходы по эксплуатации объектов недвижимости		(998)	(977)
<b>Чистый арендный доход</b>		<b>3 149</b>	<b>3 040</b>
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости	15	(681)	1 394
Прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	16	2 904	1 278
<b>Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости</b>		<b>2 223</b>	<b>2 672</b>
Выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи	8	13 481	24 395
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	8, 20	(10 224)	(19 589)
<b>Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи</b>		<b>3 257</b>	<b>4 806</b>
<b>Списание недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации</b>	20	<b>-</b>	<b>(1 065)</b>
Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг	8	1 071	1 202
Себестоимость гостиничных услуг	8	(907)	(873)
<b>Валовая прибыль от оказания гостиничных услуг</b>		<b>164</b>	<b>329</b>
Выручка от прочей реализации	8	238	169
Себестоимость прочей реализации		(31)	(51)
<b>Валовая прибыль от прочей реализации</b>		<b>207</b>	<b>118</b>
Административные расходы и расходы на продажу	9	(2 371)	(2 310)
Прочие операционные доходы	10	789	1 643
Прочие операционные расходы	11	(1 285)	(1 029)
<b>Операционная прибыль</b>		<b>6 133</b>	<b>8 204</b>
Прибыль от выбытия дочерней компании	5	2 939	69
Финансовые доходы	12	689	982
Финансовые расходы	13	(7 508)	(6 162)
Доля в убытке совместного предприятия, за вычетом налога	17	-	(623)
Отрицательные курсовые разницы		(14)	(100)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>2 239</b>	<b>2 370</b>
Расход по налогу на прибыль	14	(3 183)	(2 182)
<b>(Убыток)/прибыль за год</b>		<b>(944)</b>	<b>188</b>
<b>Итого совокупный (убыток)/прибыль за год</b>		<b>(944)</b>	<b>188</b>
<b>Приходящаяся на:</b>			
Собственников материнской компании		(1 031)	20
Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах		87	181
Неконтролирующие доли участия в обществах с ограниченной ответственностью		-	(13)
		<b>(944)</b>	<b>188</b>
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении		11 033 970	11 169 317
Базовый и разводненный (убыток)/прибыль на акцию за год, в российских рублях		(93)	2

Адамов В.Е.



Президент

13 апреля 2020 г.

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 2019 г.**  
*(в миллионах российских рублей)*

	Прим.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г. пересчитано*
<b>Активы</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	18	1 494	2 387
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	15	39 740	27 702
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	16	–	8 348
Нематериальные активы	19	6	87
Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	22	347	360
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность		4	56
Прочие нефинансовые активы	24	266	537
Отложенные налоговые активы	14	1 255	2 655
		<b>43 112</b>	<b>42 132</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	20	–	221
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	20	13 008	20 233
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	21	373	658
Активы по договорам с покупателями	24	265	294
НДС к возмещению		371	1 038
Авансовые платежи по налогу на прибыль		92	50
Прочие финансовые активы	21	–	7
Прочие нефинансовые активы	24	638	1 242
Денежные средства и денежные эквиваленты	23	7 443	10 396
		<b>22 190</b>	<b>34 139</b>
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	25	2 515	–
		<b>24 705</b>	<b>34 139</b>
		<b>67 817</b>	<b>76 271</b>
<b>Итого активы</b>			
<b>Капитал и обязательства</b>			
<b>Капитал</b>			
Выпущенный акционерный капитал	26	567	567
Собственные акции, выкупленные у акционеров	26	(149)	(143)
Добавочный капитал		18 296	18 296
Накопленные убытки		(36 127)	(33 479)
<b>Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании</b>		<b>(17 413)</b>	<b>(14 759)</b>
Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах		536	944
<b>Итого капитал</b>		<b>(16 877)</b>	<b>(13 815)</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Процентные кредиты и займы	27	54 835	63 873
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	28	68	556
Встроенные производные финансовые инструменты	31	183	381
Гарантийные депозиты от арендаторов		596	544
Прочие нефинансовые обязательства	30	116	142
Обязательства по аренде		500	–
Отложенные налоговые обязательства	14	3 009	2 740
		<b>59 307</b>	<b>68 236</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Процентные кредиты и займы	27	20 020	7 607
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	28	2 069	4 139
Резервы	29	875	820
Налог на прибыль к уплате		119	49
Обязательства по договорам с покупателями	30	1 038	8 274
Обязательства по аренде		52	–
Прочие нефинансовые обязательства	30	898	961
		<b>25 071</b>	<b>21 850</b>
Обязательства, непосредственно связанные с активами, предназначенными для продажи	25	316	–
		<b>25 387</b>	<b>21 850</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>84 694</b>	<b>90 086</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>67 817</b>	<b>76 271</b>

\* Некоторые суммы не согласуются с консолидированной финансовой отчетностью за 2018 год, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых представлена в Примечании 4.

*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 2019 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 2018 г.</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)
Выкуп собственных акций (Примечание 26)	-	(142)	-	-	(142)	-	-	(142)
Дивиденды объявленные (Примечание 6)	-	-	-	-	-	(3 297)	-	(3 297)
Реклассификация (Примечание 6)	-	-	-	(478)	(478)	478	-	-
Эффект от модификации кредитов полученных (Примечание 27)	-	-	-	9 721	9 721	-	-	9 721
<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>
Убыток/(прибыль) за год	-	-	-	(1 031)	(1 031)	87	-	(944)
<b>Итого совокупный убыток/(прибыль) за год</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 031)</b>	<b>(1 031)</b>	<b>87</b>	<b>-</b>	<b>(944)</b>
Выкуп собственных акций (Примечание 26)	-	(6)	-	-	(6)	-	-	(6)
Дивиденды объявленные (Примечание 6)	-	-	-	-	-	(495)	-	(495)
Эффект от досрочного погашения модифицированных кредитов (Примечание 27)	-	-	-	(1 617)	(1 617)	-	-	(1 617)
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>	<b>567</b>	<b>(149)</b>	<b>18 296</b>	<b>(36 127)</b>	<b>(17 413)</b>	<b>536</b>	<b>-</b>	<b>(16 877)</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 2019 г.**  
*(в миллионах российских рублей)*

	<b>Прим.</b>	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
<b>Движение денежных средств по операционной деятельности</b>			
Прибыль до налогообложения		2 239	2 370
<b>Корректировки, необходимые для приведения прибыли до налогообложения к денежному потоку</b>			
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	15, 16	(2 223)	(2 672)
Доля в убытке совместного предприятия	17	-	623
Списание недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	20	-	1 065
Амортизация	18, 19	182	170
Обесценение нематериальных активов	11, 19	-	51
Изменение справедливой стоимости долевых инструментов по справедливой стоимости через прибыль или убыток	11	13	67
Восстановление обесценения основных средств	10, 18	(450)	(291)
Финансовые доходы	12	(689)	(982)
Финансовые расходы	13	7 508	6 162
Прибыль от выбытия дочерней компании	5	(2 939)	(69)
Прибыль от списания кредиторской задолженности, восстановления резервов, а также возврат налога на имущество	10	(84)	(677)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	10	-	(139)
Штрафы, неустойки по договорам	10	(180)	(15)
Списание авансов, выданных под строительство и других активов	11	48	157
Изменение резерва под судебные иски и неустойки по договорам	11	113	6
Доход от переоценки обязательств, связанных с получением прав на строительство	10	-	(367)
Курсовые разницы		14	100
<b>Денежные потоки до изменений в активах и обязательствах от операционной деятельности</b>		<b>3 552</b>	<b>5 559</b>
Изменения в дебиторской задолженности по основной деятельности, прочей дебиторской задолженности, активах по договорам с покупателями, НДС к возмещению, прочих финансовых активах и прочих нефинансовых активах		1 246	4 107
Изменение недвижимости, предназначенной для продажи	20	7 117	8 996
Изменения в кредиторской задолженности по основной деятельности, прочей кредиторской задолженности, обязательствах по договорам с покупателями, прочих финансовых обязательствах и прочих нефинансовых обязательствах		(10 080)	(20 458)
<b>Денежные средства, полученные от / (использованные в) операционной деятельности</b>		<b>1 835</b>	<b>(1 796)</b>
Уплаченный налог на прибыль		(905)	(3 882)
<b>Чистые денежные средства, полученные от / (использованные в) операционной деятельности</b>		<b>930</b>	<b>(5 678)</b>
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>			
Приобретения и авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости и основных средств		(2 354)	(2 931)
Покупка инвестиционного имущества	15	-	(669)
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		168	283
Выбытие дочерних компаний, за вычетом переданных денежных средств	5	3 318	-
Поступления от продажи активов, классифицированных как предназначенных для продажи	25	480	-
Займы выданные		-	(120)
Погашение выданных займов		-	120
Проценты полученные		545	1 075
<b>Чистые денежные средства, полученные от / (использованные в) инвестиционной деятельности</b>		<b>2 157</b>	<b>(2 242)</b>
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>			
Погашение кредитов и займов	32	(3 138)	(1 792)
Проценты уплаченные	32	(2 330)	(1 593)
Погашение обязательств по аренде	32	(35)	-
Погашение обязательств по финансовой аренде	32	-	(35)
Выкуп собственных акций		(6)	(142)
Дивиденды, выплаченные неконтролирующим долям участия в акционерных обществах	6	(495)	(3 316)
<b>Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности</b>		<b>(6 004)</b>	<b>(6 878)</b>
Влияние пересчета валют на денежные средства и денежные эквиваленты		-	35
<b>Чистое снижение денежных средств и денежных эквивалентов</b>		<b>(2 917)</b>	<b>(14 763)</b>
Денежные средства и денежные эквиваленты на 1 января	23	10 396	25 159
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря</b>		<b>7 479</b>	<b>10 396</b>
Денежные средства, классифицированные как активы, предназначенные для продажи	25	(36)	-
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря в консолидированном отчете о финансовом положении</b>	23	<b>7 443</b>	<b>10 396</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 2019 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.

Основная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации (далее – «РФ») и в странах СНГ, главным образом, в Москве, Московской области, Сочи 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 2019 г. и 31 декабря 2018 г. Банк ВТБ (ПАО) (далее – «ВТБ») являлся 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 2019 г. и за год по указанную дату была разрешена к выпуску Президентом Компании 13 апреля 2020 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.

**Принцип непрерывности деятельности**

По состоянию на 31 декабря 2019 г. краткосрочные обязательства Группы превысили оборотные активы на 682 млн. руб. (на 31 декабря 2018 г. оборотные активы Группы превысили краткосрочные обязательства на 12 289 млн. руб.), обязательства Группы превысили ее активы на 16 877 млн. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 13 815 млн. руб.), убыток за 2019 год составил 944 млн. руб. (прибыль за 2018 год составила 188 млн. руб.).

## 2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

### Принцип непрерывности деятельности (продолжение)

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 2018-2019 годах Группа активно привлекала финансирование по договорам долевого участия и предварительным договорам купли-продажи 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 и предварительным договорам купли-продажи.
- ▶ В ноябре 2019 года руководство Группы приняло решение о продаже 100% акций АО «Кунцево-Инвест». Сделка по продаже дочерней компании была завершена в декабре 2019 года (Примечание 5).
- ▶ В четвертом квартале 2019 года Группа заключила договор с покупателем о продаже гостиничного комплекса «Пекин». Завершение сделки планируется в июле 2020 года (Примечание 25).
- ▶ В апреле 2020 года Группа продала доли участия в капитале ЗАО «Эквивалент» с правом голоса в размере 50% (Примечание 40).

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.

##### ***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.

##### ***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.

##### ***Договоры аренды – Группа в качестве арендатора***

###### ***Определение срока аренды в договорах с опционом на продление***

Группа определяет срок аренды как не подлежащий досрочному прекращению период аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он будет исполнен, или периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на прекращение аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он не будет исполнен.

## 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)

Группа применяет суждение, чтобы определить, имеется ли у нее достаточная уверенность в том, что она исполнит опцион на продление. При этом Группа учитывает все уместные факторы, приводящие к возникновению экономического стимула для исполнения опциона на продление аренды. После даты начала аренды Группа повторно оценивает срок аренды при возникновении значительного события либо изменения обстоятельств, которое подконтрольно Группе и влияет на ее способность исполнить (или не исполнить) опцион на продление аренды (например, изменение бизнес-стратегии).

##### ***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.

### 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.

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.

## 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)

###### **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.

#### 4. Основные принципы учетной политики

##### **Принципы консолидации**

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций на 31 декабря 2019 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.



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)

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.

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 2019 г. и 31 декабря 2018 г. представлены следующим образом:

Организация	Место-нахождение	Инвестиционный проект	Доля участия и процент голосующих акций	
			31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 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%
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	Гостиничный комплекс «Пекин»	100%	100%

\* В декабре 2019 года Группа продала третьей стороне 100% акций АО «Кунцево-Инвест» (Примечании 5).

## 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.

## 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)

##### **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 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.

## 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)

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

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

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.

##### Аренда

До применения МСФО (IFRS) 16 Группа классифицировала каждый договор аренды (в котором она являлась арендатором) на дату начала арендных отношений как операционную аренду, кроме договоров аренды под объектами инвестиционной недвижимости, признаваемыми финансовой арендой. При учете операционной аренды стоимость арендованного имущества не капитализировалась, а арендные платежи признавались в качестве расходов по аренде в отчете о совокупном доходе линейным методом на протяжении срока аренды. Все авансовые арендные платежи и начисленные арендные платежи признавались в составе «Прочих нефинансовых активов» и «Кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности» соответственно.

МСФО (IFRS) 16 вступило в силу в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 г. или после этой даты.

После вступления в силу МСФО (IFRS) 16 Группа признает активы в форме права пользования и обязательства по аренде по тем договорам аренды, которые ранее классифицировались как операционная аренда, за исключением краткосрочной аренды.

Ниже изложены новые положения учетной политики Группы:

##### **Группа в качестве арендодателя**

Информация представлена в подразделе «Признание выручки», «Арендный доход».

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

##### Аренда (продолжение)

##### *Группа в качестве арендатора*

##### *Активы в форме права пользования*

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т.е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде. Если у Группы отсутствует достаточная уверенность в том, что она получит право собственности на арендованный актив в конце срока аренды, признанный актив в форме права пользования амортизируется линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: предполагаемый срок полезного использования актива или срок аренды. Активы в форме права пользования, признанные в составе основных средств, амортизируются в соответствии со сроком действия договоров аренды. Активы в форме права пользования проверяются на предмет обесценения.

##### *Обязательства по аренде*

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, оцениваемые по приведенной стоимости арендных платежей, которые будут осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе по существу фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, если процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, в случае модификации, изменения срока аренды, изменения по существу фиксированных арендных платежей или изменения оценки опциона на покупку базового актива производится переоценка балансовой стоимости обязательства по аренде.

## 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)

##### **Аренда (продолжение)**

###### *Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью*

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к краткосрочным договорам аренды (т.е. к договорам, в которых на дату начала аренды предусмотренный срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью, т.е. не превышающей 300 тыс. руб. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расхода по аренде линейным методом в течение срока аренды.

##### **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 конечным 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 конечным 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 конечным 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 долевыми инструментами, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Классификация финансовых инструментов при первоначальном признании зависит от договорных условий и бизнес-модели, используемой для управления инструментами. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, Группа первоначально оценивает финансовые активы по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, оценивается по цене сделки.

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).

##### 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.

#### 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 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.

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.

## 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)

##### 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.

##### 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, если они отвечают критериям признания согласно МСФО (IAS) 23 «Затраты по 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.

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.



## 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)

##### Операции по обмену (продолжение)

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.

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.

## 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)

##### Обесценение нефинансовых активов (продолжение)

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.

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, принадлежащие 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, принадлежащие на держателей неконтролирующих долей участия в ООО, были отражены в составе краткосрочных обязательств. Доля в прибылях и убытках указанных дочерних организаций, принадлежащая 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.

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

##### **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*». 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 в соответствии с МСФО (IFRS) 16. Тем временем процент по депозиту учитывается с использованием метода эффективной процентной ставки.

##### **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 прибылей и убытков по мере получения.

##### ***Процентный доход***

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

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

##### Признание выручки (продолжение)

###### ***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 полном объеме 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.

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.

## 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)

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.

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

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

##### **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.

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.



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

##### 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.

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.

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

##### Налоги (продолжение)

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 потребуется 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 и стадии готовности, определяемой по состоянию на отчетную дату. 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.

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.

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

##### Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает такие финансовые инструменты, как производные инструменты и долевые инструменты, учитываемые 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 33.

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.

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.

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

##### Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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 2018 г., за исключением принятых новых стандартов, разъяснений и поправок, вступивших в силу с 1 января 2019 г. Группа не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Группа впервые применяет МСФО (IFRS) 16 «Аренда». МСФО (IFRS) 16 заменяет 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*». Стандарт 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.

Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с 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. Таким образом, применение МСФО (IFRS) 16 не оказало влияния на учет договоров аренды, в которых Группа является арендодателем.

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 с использованием модифицированного ретроспективного метода применения 1 января 2019 г. Согласно данному методу стандарт применяется ретроспективно с признанием суммарного эффекта от его первоначального применения на дату первоначального применения. При переходе на стандарт Группа решила использовать упрощение практического характера, позволяющее на дату первоначального применения применять стандарт только к договорам, которые ранее были идентифицированы как договоры аренды с применением МСФО (IAS) 17 и Разъяснения КРМФО (IFRIC) 4. Группа также решила использовать освобождения от признания для договоров аренды, срок аренды по которым на дату начала аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку (краткосрочная аренда), а также для договоров аренды, в которых базовый актив имеет низкую стоимость (аренда активов с низкой стоимостью).

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)

Ниже представлено влияние применения МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 г. (увеличение/(уменьшение)):

<b>Активы</b>	
Основные средства	117
Инвестиционная недвижимость	216
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>333</b>
<b>Итого активы</b>	<b>333</b>
<b>Обязательства</b>	
<b>Долгосрочные обязательства</b>	
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(209)
Обязательства по аренде	495
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>286</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>	
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(5)
Обязательства по аренде	52
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>47</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>	<b>333</b>

По состоянию на 1 января 2019 г.:

- ▶ в консолидированном отчете о финансовом положении были признаны и представлены в составе основных средств и инвестиционной недвижимости активы в форме права пользования в сумме 117 млн. руб. и 216 млн. руб. соответственно;
- ▶ были признаны дополнительные обязательства по аренде в сумме 333 млн. руб., которые были представлены как отдельные статьи долгосрочных и краткосрочных обязательств консолидированного отчета о финансовом положении;
- ▶ обязательства по аренде, ранее учитываемой в составе инвестиционной недвижимости, в сумме 214 млн. руб. были реклассифицированы из кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности в состав обязательств по аренде.

Ниже представлена сверка обязательств по аренде по состоянию на 1 января 2019 г. с договорными обязательствами по операционной аренде по состоянию на 31 декабря 2018 г.:

	<u>млн. руб.</u>
<b>Договорные обязательства по операционной аренде на 31 декабря 2018 г.</b>	<b>542</b>
Средневзвешенная ставка привлечения дополнительных заемных средств на 1 января 2019 г.	9,5%
<b>Дисконтированные договорные обязательства по операционной аренде на 1 января 2019 г.</b>	<b>333</b>
<b>Плюс</b>	
Договорные обязательства, связанные с арендой, ранее классифицированной как финансовая аренда	214
<b>Обязательства по аренде на 1 января 2019 г.</b>	<b>547</b>



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

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

###### а) Характер влияния первого применения МСФО (IFRS) 16

У Группы имеются договоры аренды земельных участков, зданий и прочего оборудования. До применения МСФО (IFRS) 16 Группа классифицировала каждый договор аренды (в котором она выступала арендатором) на дату начала арендных отношений как финансовую аренду или как операционную аренду. Договор аренды классифицировался как финансовая аренда, если Группе передавались практически все риски и выгоды, связанные с владением арендованным активом; в противном случае договор аренды классифицировался как операционная аренда. Финансовая аренда капитализировалась на дату начала аренды по справедливой стоимости арендованного имущества или, если эта сумма меньше, по приведенной стоимости минимальных арендных платежей, которые определялись на дату начала арендных отношений. Арендные платежи распределялись между процентами (которые признавались как затраты по финансированию) и уменьшением обязательства по аренде. В случае операционной аренды стоимость арендованного имущества не капитализировалась, а арендные платежи признавались в качестве расходов по аренде в составе прибыли или убытка линейным методом на протяжении срока аренды. Все авансовые арендные платежи и начисленные арендные платежи признавались в составе «Прочих нефинансовых активов» и «Кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности».

В результате применения МСФО (IFRS) 16 Группа использовала единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, кроме краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Группа применила особые переходные требования и упрощения практического характера, предусмотренные стандартом.

###### Аренда, ранее классифицированная как финансовая аренда

Для аренды, ранее классифицированной как финансовая аренда, Группа не изменила первоначальную балансовую стоимость признанных активов и обязательств на дату первоначального применения (т.е. активы в форме права пользования и обязательства по аренде оценивались в сумме, равной величине активов по аренде и обязательств по аренде, признанной с применением МСФО (IAS) 17). Требования МСФО (IFRS) 16 были применены к такой аренде с 1 января 2019 г.

###### Аренда, ранее классифицированная как операционная аренда

Для аренды, ранее классифицированная как операционная аренда, кроме краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью, Группа признала активы в форме права пользования и обязательства по аренде. Активы в форме права пользования по большинству договоров аренды оценивались по балансовой стоимости, как если бы стандарт применялся всегда, за исключением использования ставки привлечения дополнительных заемных средств на дату первоначального применения. В некоторых договорах аренды активы в форме права пользования признавались по величине, равной обязательствам по аренде, с корректировкой на величины заранее осуществленных или начисленных арендных платежей в связи с такой арендой, которые были признаны ранее. Обязательства по аренде были признаны по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей, дисконтированной с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств на дату первоначального применения.

## 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)

Группа также применила доступные упрощения практического характера, в результате чего она:

- ▶ использовала единую ставку дисконтирования в отношении портфеля договоров аренды с обоснованно аналогичными характеристиками;
- ▶ использовала в качестве альтернативы проверке на предмет обесценения анализ обременительного характера договоров аренды непосредственно до даты первоначального применения;
- ▶ применила освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к договорам аренды, срок аренды в которых истекает в течение 12 месяцев с даты первоначального применения;
- ▶ исключила первоначальные прямые затраты из оценки актива в форме права пользования на дату первоначального применения;
- ▶ использовала суждения задним числом при определении срока аренды, если договор содержал опцион на продление или прекращение аренды;
- ▶ не делала каких-либо корректировок в отношении аренды, ранее учитываемой в составе инвестиционной собственности в соответствии с МСФО (IAS) 40 «*Инвестиционная недвижимость*».

Группа также впервые применила некоторые другие поправки и разъяснения в 2019 году, но они не оказали влияния на ее консолидированную финансовую отчетность.

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

Группа оценила эффект от применения стандартов, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (МСФО (IFRS) 17 «*Договоры страхования*», Поправки МСФО (IFRS) 3 – «*Определение бизнеса*», Поправки МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 – «*Определение существенности*», поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7 – «*Реформа базовой процентной ставки*», Пересмотренные Концептуальные основы МСФО, Поправки к МСФО (IAS) 1 – «*Классификация обязательств как текущих или долгосрочных*»), и пришла к выводу, что они не окажут влияние на ее консолидированную финансовую отчетность.

##### Пересчет сравнительной информации

При подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа перенесла резерв на завершение строительства в сумме 676 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2018 г. из состава кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности в состав резервов.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**5. Выбытия дочерних организаций**

**Выбытие АО «Кунцево-Инвест»**

В декабре 2019 года Группа продала третьей стороне 100% акций АО «Кунцево-Инвест».

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

Нематериальные активы	87
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	334
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	585
Авансовые платежи по налогу на прибыль	36
Денежные средства и денежные эквиваленты	12
Отложенные налоговые обязательства	(395)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(233)
Обязательства по договорам с покупателями	(35)
<b>Выбывшие чистые активы</b>	<b>391</b>
Полученное вознаграждение	3 330
Полученное вознаграждение за вычетом денежных средств, переданных при выбытии	3 318
<b>Прибыль от выбытия дочерней организации</b>	<b>2 939</b>

**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 дочерней организации 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 обязательства</b>	<b>(161)</b>
Полученное вознаграждение	-
Неконтролирующая доля участия в дочерней организации	92
<b>Прибыль от выбытия дочерней организации</b>	<b>69</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**6. Существенные дочерние организации 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>2019 год</b>					
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	87	536
<b>2018 год</b>					
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	181	944

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

**Обобщенный отчет о совокупном доходе**

	За год, закончившийся 31 декабря 2019 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2018 г.
<b>Citer Invest B.V.</b>		
Выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи	1 630	1 796
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	(1 076)	(1 795)
<b>Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи</b>	<b>554</b>	<b>1</b>
Административные расходы и расходы на продажу	(55)	(58)
Прочие операционные (расходы)/доходы, сальдо	(287)	589
Финансовые доходы/(расходы), сальдо	7	(27)
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>219</b>	<b>505</b>
Налог на прибыль	(44)	(139)
<b>Прибыль за год</b>	<b>175</b>	<b>366</b>
<b>Итого совокупный доход</b>	<b>175</b>	<b>366</b>
<b>Приходящийся на:</b>		
Собственников материнской компании	88	185
Неконтролирующие доли участия	87	181

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**6. Существенные дочерние организации с существенными неконтролирующими долями участия (продолжение)**

**Обобщенный отчет о финансовом положении**

<b>Citer Invest B.V.</b>	<b>31 декабря 2019 г.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>
<b>Внеоборотные активы</b>		
Основные средства	4	1
Отложенные налоговые активы	317	277
	<b>321</b>	<b>278</b>
<b>Оборотные активы</b>		
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации менее 1 года	463	1 515
Прочие финансовые активы	1 389	1 162
Прочие нефинансовые активы	46	49
	<b>1 898</b>	<b>2 726</b>
	<b>1 898</b>	<b>2 726</b>
<b>Итого активы</b>	<b>2 219</b>	<b>3 004</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	585	617
Резервы	308	300
Прочие нефинансовые обязательства	151	87
	<b>1 044</b>	<b>1 004</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>1 044</b>	<b>1 004</b>
<b>Капитал</b>	<b>1 175</b>	<b>2 000</b>
<b>Приходящийся на:</b>		
Собственников материнской компании	639	1 056
Неконтролирующие доли участия	536	944

**Обобщенная информация о денежных потоках**

<b>Citer Invest B.V.</b>	<b>За год, закончившийся 31 декабря 2019 г.</b>	<b>За год, закончившийся 31 декабря 2018 г.</b>
Операционная деятельность	1 170	(7 268)
Инвестиционная деятельность	98	552
Финансовая деятельность	(1 000)	(8 909)
Влияние пересчета валют на денежные средства и денежные эквиваленты	(7)	15
<b>Чистое увеличение/(уменьшение) в составе денежных средств и денежных эквивалентов</b>	<b>261</b>	<b>(15 610)</b>



## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 6. Существенные дочерние организации с существенными неконтролирующими долями участия (продолжение)

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

В 2019 году компанией Citer Invest B.V. были объявлены и выплачены дивиденды в общей сумме 1 000 млн. руб. пропорционально доле участия каждого акционера. Выплата дивидендов производилась в иностранной валюте по согласованному курсу, сумма налога, удерживаемого у источника дохода, составила 25 млн. руб.

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 расторгнуть до истечения срока аренды.

Доход, полученный от аренды объектов БЦ «SkyLight», ЦДМ на Лубянке, «Даниловский форт», офисной части гостиничного комплекса «Пекин» и других объектов недвижимости за год, завершившийся 31 декабря 2019 г., составил 2 160 млн. руб., 1 220 млн. руб., 597 млн. руб., 132 млн. руб. и 38 млн. руб. соответственно.

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

На 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. будущие минимальные арендные платежи по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения представлены ниже:

Ожидаемый срок погашения	Будущие минимальные арендные платежи	
	2019 г.	2018 г.
В течение одного года	4 067	3 817
В течение второго года	1 736	3 654
В течение третьего года	177	1 067
В течение четвертого года	–	111
	<b>5 980</b>	<b>8 649</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**8. Выручка по договорам с покупателями**

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 2019 году составила 14 790 млн. руб. (25 766 млн. руб. за год, завершившийся 31 декабря 2018 г.):

	<u>2019 г.</u>	<u>2018 г.</u>
Выручка, признаваемая в определенный момент времени	11 379	13 992
Выручка, признаваемая в течение времени	3 411	11 774
	<b>14 790</b>	<b>25 766</b>

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

	<u>2019 г.</u>	<u>2018 г.</u>
Выручка, признаваемая в определенный момент времени	10 750	13 423
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия	2 731	10 972
	<b>13 481</b>	<b>24 395</b>

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

	<u>2019 г.</u>	<u>2018 г.</u>
Себестоимость недвижимости, выручка по которой признается в определенный момент времени	7 821	9 806
Себестоимость недвижимости, выручка по которой признается в течение времени по договорам долевого участия	2 403	9 783
	<b>10 224</b>	<b>19 589</b>

Общая площадь объектов, переданных покупателям по актами приема-передачи (включая выручку, признаваемую в определенный момент времени, и в течение времени), составила:

	<u>2019 г.</u>	<u>2018 г.</u>
Общая площадь, переданная покупателям (кв. м)	107 251,2	29 868,9
Площадь машиномест, переданных покупателям (кв. м)	12 058,8	7 944,3

Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг за год, завершившийся 31 декабря 2019 г., в размере 833 млн. руб. и 238 млн. руб. и за год, завершившийся 31 декабря 2018 г. в размере 895 млн. руб. и 307 млн. руб. относится к гостинице «Swissotel Resort Сочи Камелия» и гостиничному комплексу «Пекин» соответственно.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**8. Выручка по договорам с покупателями (продолжение)**

Себестоимость гостиничных услуг за годы, завершившиеся 31 декабря 2019 г. и 2018 г., представлена следующим образом:

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
Расходы на содержание персонала	332	308
Амортизация	98	108
Материальные затраты, в т.ч. продукты питания и напитки	186	158
Расходы на поддержание деятельности и обслуживание объекта	291	299
	<b>907</b>	<b>873</b>

Прочая выручка от реализации за годы, завершившиеся 31 декабря 2019 г. и 2018 г., представляет собой выручку, полученную в качестве агентского вознаграждения в размере 238 млн. руб. и 169 млн. руб. соответственно, и прочую выручку.

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

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
Расходы на содержание персонала	1 121	963
Расходы на рекламу	616	770
Консультационные и прочие профессиональные услуги	197	120
Амортизация	86	49
Расходы на компьютерное обеспечение	56	67
Услуги риелторов	50	110
Вознаграждение за пользование системой бронирования гостиничных номеров	43	41
Ремонт, техническое обслуживание и коммунальные услуги	24	24
Расходы на охрану	16	12
Банковские услуги	15	19
Аренда помещений и земли	11	8
Услуги связи	8	11
Прочее	128	116
	<b>2 371</b>	<b>2 310</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**10. Прочие операционные доходы**

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
Восстановление обесценения по основным средствам	450	291
Штрафы, неустойки по договорам	180	15
Доход от переоценки обязательств, связанных с получением прав на строительство	–	367
Восстановление резерва на завершение строительства	84	333
Восстановление резерва предстоящих расходов	–	180
Возврат налога на имущество	–	161
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости (Примечание 15) и активов, классифицированных как предназначенные для продажи	–	139
Доход от списания кредиторской задолженности	1	3
Прочее	74	154
	<b>789</b>	<b>1 643</b>

В марте 2019 года по решению Суда об утверждении Мирowego соглашения Группа получила возмещение убытков по ранее действовавшему договору генерального строительного подряда в сумме 140 млн. руб.

В январе 2018 года часть площадей проекта IQ-квартал, отраженная по состоянию на 31 декабря 2017 г. в составе активов, классифицированных как предназначенные для продажи, была реализована третьей стороне. Финансовый результат от данной операции отражен в составе прочих операционных доходов.

**11. Прочие операционные расходы**

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
Налоги, кроме налога на прибыль	800	542
Движение резерва под судебные иски и неустойки по договорам	113	6
Списание авансов, выданных под строительство и других активов	48	157
Штрафы	26	47
Изменение справедливой стоимости долевых инструментов по справедливой стоимости через прибыль или убыток	13	67
Обесценение нематериальных активов (Примечание 19)	–	51
Расходы за поручительство по банковской гарантии	11	17
Прочее	274	142
	<b>1 285</b>	<b>1 029</b>

**12. Финансовые доходы**

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
Проценты по банковским депозитам	539	979
Прибыль по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	150	–
Проценты по займам выданным	–	3
	<b>689</b>	<b>982</b>

За 2019 год прибыль по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в размере 150 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**

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
Проценты по кредитам и займам	7 226	4 818
За вычетом капитализированных сумм	(9)	(75)
Проценты по обязательствам по аренде	41	–
Расходы по финансовой аренде	–	31
Элемент финансирования по обязательствам по договорам	190	1 573
За вычетом капитализированных сумм	(5)	(492)
Проценты по гарантийным депозитам арендаторов (Примечание 7)	31	39
Эффект от дисконтирования долгосрочных обязательств	34	19
Убыток по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	–	249
<b>Итого</b>	<b>7 508</b>	<b>6 162</b>

В 2019 году Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости и недвижимости, предназначенной для продажи, на сумму 4 млн. руб. и 5 млн. руб. соответственно.

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.

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 2019 и 2018 годы включают в себя следующее:

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
<b>Консолидированный отчет о совокупном доходе</b>		
Текущий налог на прибыль	(847)	(646)
Отложенные расходы по налогу на прибыль, связанные с возникновением и уменьшением сумм временных разниц	(2 336)	(1 536)
<b>Налог на прибыль</b>	<b>(3 183)</b>	<b>(2 182)</b>

Сверка между расходами по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью, умноженной на ставку налога на прибыль, действующую в Российской Федерации за годы, завершившиеся 31 декабря 2019 г. и 2018 г. представлена ниже:

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>2 239</b>	<b>2 370</b>
<b>Налог на прибыль, рассчитанный на основе прибыли до налогообложения по действующей ставке (20%)</b>	<b>(448)</b>	<b>(474)</b>
Расходы, не уменьшающие налоговую базу	(613)	(640)
Влияние различий в ставках налогообложения в других странах	(487)	(163)
Изменение суммы непризнанных отложенных налоговых активов	(1 635)	(905)
<b>Расход по налогу на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе</b>	<b>(3 183)</b>	<b>(2 182)</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)

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Вступление в силу МСФО (IFRS) 16 (Примечание 4)	Перевод в активы, предназначенные для продажи в 2019 г. (Примечание 25)	Выбытие дочерней организации (Примечание 5)	Консолидированный отчет о совокупном доходе 2019 г.
	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.				
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>						
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	(3 289)	(2 949)	–	286	3	(629)
Разница в сроках признания финансовых результатов	(43)	(435)	–	–	281	111
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(324)	(407)	–	–	(64)	147
Разница в сроках признания затрат	(1 921)	(1 295)	–	(31)	199	(794)
Прочие обязательства	(331)	(553)	(28)	–	28	222
	<b>(5 908)</b>	<b>(5 639)</b>	<b>(28)</b>	<b>255</b>	<b>447</b>	<b>(943)</b>
<b>Отложенные налоговые активы</b>						
Начисление резервов	160	98	–	–	(1)	63
Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости	219	233	–	–	(14)	–
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	1 186	1 098	–	–	(13)	101
Амортизация	6	15	–	(7)	–	(2)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	5 008	5 058	–	–	–	(50)
Непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	(3 608)	(1 973)	–	–	–	(1 635)
Обесценение долевых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	497	495	–	–	–	2
Оценка иных активов	686	530	28	24	(24)	128
	<b>4 154</b>	<b>5 554</b>	<b>28</b>	<b>17</b>	<b>(52)</b>	<b>(1 393)</b>
<b>Расход по отложенному налогу</b>			<b>–</b>	<b>272</b>	<b>395</b>	<b>(2 336)</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)

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Выбытие дочерней организации (Примечание 5)	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)	(76)	–	(359)
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(407)	(790)	–	383
Разница в сроках признания затрат	(1 295)	(689)	–	(606)
Прочие обязательства	(553)	(520)	–	(33)
	<b>(5 639)</b>	<b>(4 381)</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>6</b>	<b>(263)</b>
<b>Расход по отложенному налогу</b>			<b>21</b>	<b>(1 536)</b>
			<b>Консолидированный отчет о финансовом положении</b>	
			<b>31 декабря 2019 г.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>
<b>Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто</b>				
<b>Суммы, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении</b>				
Отложенные налоговые активы			1 255	2 655
Отложенные налоговые обязательства			(3 009)	(2 740)
<b>Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто</b>			<b>(1 754)</b>	<b>(85)</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 2019 г. и 2018 г. Представлена ниже:

	<u>2019 г.</u>	<u>2018 г.</u>
<b>На 1 января</b>	<b>(85)</b>	<b>1 430</b>
Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(2 336)	(1 536)
Выбытие дочерних организаций (Примечание 5)	395	21
Перевод в активы, предназначенные для продажи (Примечание 25)	272	-
<b>На 31 декабря</b>	<b>(1 754)</b>	<b>(85)</b>

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 гг. Группа признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков, перенесенных на будущие налоговые периоды в размере 7 000 млн. руб. и 15 425 млн. руб. соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 гг. Группа не признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков в размере 18 040 млн. руб. и 9 865 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**

	<u>2019 г.</u>	<u>2018 г.</u>
<b>На 1 января</b>	<b>27 702</b>	<b>26 151</b>
Вступление в силу МСФО (IFRS) 16 (Примечание 4)	216	-
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и изменения прочих капитализированных компонентов	109	(37)
Приобретение новых активов	-	669
Выбытие	(91)	(300)
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20)	-	(66)
Перевод в категории «активы, классифицированные как предназначенные для продажи» (Примечание 25)	(1 140)	-
Перевод из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	13 625	-
Выбытие дочерней организации (Примечание 5)	-	(109)
Изменения справедливой стоимости	(681)	1 394
<b>На 31 декабря</b>	<b>39 740</b>	<b>27 702</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 2019 г. и 31 декабря 2018 г. справедливая стоимость зданий, удерживаемых для получения арендного дохода, в сумме 38 629 млн. руб. и 26 622 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 2019 г.	31 декабря 2018 г.
<b>Договорная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год</b>	<b>28,8</b>	<b>28,7</b>
Индексация арендной платы в год (в среднем)	3,9%	4,2%
<b>Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год</b>		
Офисные помещения	24,7	29,0
Торговые площади	26,4	27,6
Терминальная ставка капитализации	10,4%	10,6%
Ставка дисконтирования	14,4%	14,7%

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 2019 г. и 31 декабря 2018 г. справедливая стоимость земли, удерживаемой для получения дохода от прироста стоимости в течение длительного периода времени, в сумме 1 111 млн. руб. и 1 080 млн. руб., соответственно определялась с применением сравнительного подхода.

В мае 2019 года офисная часть объекта «Искра-Парк» стоимостью 13 625 млн. руб. была переведена из категории «Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Завершенные объекты незавершенной недвижимости», поскольку Группа завершила строительство данного объекта.

В мае 2019 года Группа реализовала третьей стороне нежилые помещения многофункционального комплекса «IQ-квартал», учитываемые в составе инвестиционной недвижимости, справедливая стоимость которых на момент продажи составляла 91 млн. руб. Денежные средства от продажи были получены в полном размере в 2019 году. Финансовый результат от реализации данного актива составил ноль руб. (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 июне 2018 года Группа продала третьей стороне нежилое помещение многофункционального комплекса «IQ-квартал» общей площадью 40,1 кв. м. Справедливая стоимость помещения на момент продажи составляла 18 млн. руб. Финансовый результат от данной операции отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 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 декабре 2019 года офисная часть гостиничного комплекса «Пекин», переданная в операционную аренду, стоимостью 1 140 млн. руб. была переведена из категории «Завершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Активы, классифицированные как предназначенные для продажи», так как Группа в 2019 году приняла решение о продаже проекта (Примечание 25).

**16. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости**

	2019 г.	2018 г.
<b>На 1 января</b>	<b>8 348</b>	<b>4 760</b>
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и прочие капитализированные компоненты	2 369	2 488
Капитализированные проценты (Примечание 13)	4	18
Перевод в категорию завершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	(13 625)	–
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20)	–	(196)
Изменения справедливой стоимости	2 904	1 278
<b>На 31 декабря</b>	<b>–</b>	<b>8 348</b>

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

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

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

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

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



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**

Инвестиции в совместное предприятие включают участие в капитале ЗАО «Эквивалент» в доле участия с правом голоса в размере 50%, осуществляющем деятельность в сфере девелопмента объектов недвижимости. Основным проектом компании является объект «Невская Ратуша», административный и общественно-деловой комплекс в г. Санкт-Петербурге.

	2019 г.	2018 г.
<b>На 1 января</b>	-	<b>623</b>
Доля в (убытке)/прибыли совместного предприятия, за вычетом налога, отраженная в консолидированном отчете о совокупном доходе	-	(623)
<b>На 31 декабря</b>	-	-

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

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Внеоборотные активы	13 487	14 610
Оборотные активы	2 353	2 825
Долгосрочные обязательства	(14 652)	(18 546)
Краткосрочные обязательства	(2 154)	(191)
<b>Чистые обязательства</b>	<b>(966)</b>	<b>(1 302)</b>
Пропорциональная доля владения Группы	50%	50%
<b>Доля Группы в чистых обязательствах</b>	<b>(483)</b>	<b>(651)</b>
Непризнанная доля в убытках	483	651
<b>Балансовая стоимость инвестиции</b>	-	-

	За год, закончившийся 31 декабря 2019 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2018 г.
<b>Прибыль/(убыток) за год</b>	<b>336</b>	<b>(2 548)</b>
<b>Доля Группы в прибыли/(убытке) за год</b>	<b>168</b>	<b>(1 274)</b>
Непризнанная доля в (прибыли)/убытке	(168)	651
<b>Признанная доля Группы в прибыли/(убытке) за год</b>	-	<b>(623)</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.

В апреле 2020 года Группа продала доли участия в капитале ЗАО «Эквивалент» (Примечание 40).

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 2018 г.</b>	<b>7 928</b>	<b>726</b>	<b>8 654</b>
Поступления	81	104	185
Перевод между категориями	–	–	–
Выбытия	–	(47)	(47)
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>8 009</b>	<b>783</b>	<b>8 792</b>
Пересчет в связи с вступлением в силу МСФО (IFRS) 16	92	25	117
<b>На 1 января 2019 г.</b>	<b>8 101</b>	<b>808</b>	<b>8 909</b>
Поступления	–	59	59
Перевод в категорию «активы, классифицированные как предназначенные для продажи»	(2 220)	(27)	(2 247)
Выбытия	–	(54)	(54)
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>	<b>5 881</b>	<b>786</b>	<b>6 667</b>
<b>Накопленная амортизация и обесценение</b>			
<b>На 1 января 2018 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>
Начисленная амортизация за год	(94)	(81)	(175)
Перевод в категорию «активы, классифицированные как предназначенные для продажи»	906	17	923
Восстановление обесценения (Примечание 10)	450	–	450
Выбытия	–	34	34
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>	<b>(4 554)</b>	<b>(619)</b>	<b>(5 173)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>			
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>	<b>1 327</b>	<b>167</b>	<b>1 494</b>
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>2 193</b>	<b>194</b>	<b>2 387</b>

За 2019 год Группа признала 23 млн. руб. амортизационных отчислений в отношении активов в форме права пользования преимущественно в составе административных расходов.

Балансовая стоимость обязательств по аренде и ее изменения в течение 2019 года представлена следующим образом:

	2019 г.
<b>На 1 января 2019 г. (Примечание 4)</b>	<b>547</b>
Прирост	11
Процентный расход (Примечание 13)	41
Платежи	(35)
Выбытие	(12)
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>	<b>552</b>

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 18. Основные средства (продолжение)

Ниже представлены суммы, признанные в составе прибыли или убытка:

	<u>2019 г.</u>
Расходы по амортизации активов в форме права пользования	23
Процентный расход по обязательствам по аренде (Примечание 13)	41
Расходы по аренде (включенные в «Административные расходы», Примечание 9)	11
<b>Итого суммы, признанные в составе прибыли и убытка</b>	<b><u>75</u></b>

#### «Swissotel Resort Сочи Камелия»

В 2019 и 2018 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 2019 году Группа восстановила ранее начисленное обесценение в сумме 450 млн. руб. с отражением в составе прочих операционных доходов.

Восстановление в 2019 году ранее признанного обесценения было вызвано следующими основными событиями и обстоятельствами:

- ▶ оптимизация операционных затрат, связанных с содержанием и обслуживанием гостиницы;
- ▶ увеличение дохода от реализации гостиничных услуг, за счет улучшения рыночной конъюнктуры в части ценообразования услуг по аренде номерного фонда.

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.

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 2018 году);
- ▶ период эксплуатации гостиницы – с 2020 по 2021 год, в котором гостиницу предполагают продать (с 2019 по 2020 год при оценке стоимости в 2018 году);
- ▶ ставка капитализации – 11% (11% при оценке стоимости в 2018 году).

В отношении остальных объектов основных средств по состоянию на 31 декабря 2019 г. индикаторов обесценения нет.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**19. Нематериальные активы**

Нематериальные активы включали следующее:

	Права на строительство	Прочее	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>			
<b>На 1 января 2018 г.</b>	<b>675</b>	<b>5</b>	<b>680</b>
Поступления	–	–	–
Выбытия	–	–	–
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>675</b>	<b>5</b>	<b>680</b>
Поступления	13	–	13
Выбытие дочерней организации (Примечание 5)	(124)	–	(124)
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>	<b>564</b>	<b>5</b>	<b>569</b>
<b>Амортизация и обесценение</b>			
<b>На 1 января 2018 г.</b>	<b>(521)</b>	<b>(5)</b>	<b>(526)</b>
Амортизация	(16)	–	(16)
Обесценение (Примечание 11)	(51)	–	(51)
Выбытия	–	–	–
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>(588)</b>	<b>(5)</b>	<b>(593)</b>
Амортизация	(7)	–	(7)
Выбытие дочерней организации (Примечание 5)	37	–	37
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>	<b>(558)</b>	<b>(5)</b>	<b>(563)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>			
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>	<b>6</b>	<b>–</b>	<b>6</b>
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>87</b>	<b>–</b>	<b>87</b>

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

**20. Недвижимость, предназначенная для продажи**

	2019 г.	2018 г.
<b>На 1 января</b>	<b>20 454</b>	<b>29 720</b>
Понесенные затраты на строительство	3 214	12 038
Капитализированные проценты	5	517
Реализованные объекты (Примечание 8)	(10 224)	(19 589)
Перевод из категории «завершенные объекты инвестиционной недвижимости»	–	66
Перевод из категории «незавершенные объекты инвестиционной недвижимости»	–	196
Выбытие дочерней компании (Примечание 5)	(334)	–
Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	–	(1 065)
Прочее выбытие	(107)	(1 429)
<b>На 31 декабря</b>	<b>13 008</b>	<b>20 454</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**20. Недвижимость, предназначенная для продажи (продолжение)**

В течение 2019 и 2018 годов Группа капитализировала затраты на содержание персонала в сумме 260 млн. руб. и 257 млн. руб. соответственно, в составе стоимости недвижимости, предназначенной для продажи.

В декабре 2019 года Группа реализовала третьей стороне офисные помещения объекта «Искра-Парк», исполнив обязательство по инвестиционному контракту. Доходы и расходы от реализации помещений отражены в составе выручки и себестоимости от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, консолидированного отчета о совокупном доходе.

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

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
<b>Дебиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Дебиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	26	61
Дебиторская задолженность по основной деятельности – связанные стороны	181	33
	<b>207</b>	<b>94</b>
<b>Прочая дебиторская задолженность</b>		
Прочая дебиторская задолженность – третьи стороны	156	553
Прочая дебиторская задолженность – связанные стороны	10	11
	<b>166</b>	<b>564</b>
	<b>373</b>	<b>658</b>
<b>Прочие финансовые активы</b>		
Займы выданные – третьи стороны	–	7
	<b>–</b>	<b>7</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, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток**

По состоянию на 31 декабря 2019 г. долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, стоимостью 347 млн. руб. включают инвестиции в некотирующиеся доли участия в капитале.

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 2019 г.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>
Денежные средства на счетах в банках и в кассе	158	1 030
Краткосрочные депозиты	7 285	9 366
	<b>7 443</b>	<b>10 396</b>

На 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. денежные средства и денежные эквиваленты были размещены в ВТБ.

Краткосрочные депозиты размещаются на различные сроки (от одного дня до трех месяцев) в зависимости от потребностей Группы в денежных средствах. На 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. средневзвешенная процентная ставка по вкладам составляла 6,53% и 6,11% соответственно.

ВТБ по состоянию на 31 декабря 2019 г. агентством Moody's присвоен кредитный рейтинг Ваа3 (на 31 декабря 2018 г. – Ваа3).

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

	<b>31 декабря 2019 г.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>
<b>Прочие нефинансовые активы в составе внеоборотных активов</b>		
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости	101	532
Авансы, выданные под строительство основных средств	165	5
	<b>266</b>	<b>537</b>
<b>Прочие нефинансовые активы в составе оборотных активов</b>		
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации в течение года	227	828
Авансовые платежи по налогам, кроме налога на прибыль	27	31
Прочие оборотные нефинансовые активы	384	383
	<b>638</b>	<b>1 242</b>

Изменение величины активов по договорам с покупателями в сумме 29 млн. руб. и в сумме 241 млн. руб. в 2019 году и 2018 году соответственно 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 октябре 2019 года Группа заключила договор с покупателем о продаже гостиничного комплекса «Пекин», в котором определена стоимость реализации и срок передачи объекта. В связи с чем активы и обязательства в сумме 2 515 млн. руб. (включая инвестиционную недвижимость в сумме 1 140 млн. руб. и основные средства в сумме 1 324 млн. руб.) и 316 млн. руб. соответственно, были представлены в составе активов и обязательств, классифицированных как предназначенные для продажи. Данные активы и обязательства включены в состав сегментов «Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду» и «Гостиничная недвижимость». По состоянию на 31 декабря 2020 г. Группа получила задаток в сумме 480 млн. руб. Завершение сделки планируется в июле 2020 года.

#### 26. Капитал

По состоянию на 31 декабря 2019 г. общее количество выпущенных Компанией обыкновенных акций и акций, находящихся в обращении, составляло 11 217 094 штуки и 11 032 258 штук соответственно. Номинальная стоимость одной акции составляет 50 руб.

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.

Сверка количества объявленных, выпущенных и находящихся в обращении акций по состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. представлена ниже:

	<b>Итого объявленные и выпущенные акции</b>	<b>Собственные акции, выкупленные у акционеров</b>	<b>Итого объявленные, выпущенные и находящиеся в обращении акции</b>
	<i>штук</i>	<i>штук</i>	<i>штук</i>
На 31 декабря 2019 г.	<b>11 217 094</b>	(184 836)	<b>11 032 258</b>
На 31 декабря 2018 г.	<b>11 217 094</b>	(177 551)	<b>11 039 543</b>

В 2019 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 2019 г.	31 декабря 2018 г.
<b>Краткосрочные процентные кредиты, полученные от связанных сторон</b>				
ВТБ	8,0%	2020 г.	20 019	–
ВТБ	9,5%	2020 г.	–	7 098
ВТБ	9,5%	2019 г.	–	507
			<b>20 019</b>	<b>7 605</b>
<b>Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон</b>				
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	1	2
			<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Итого краткосрочные процентные кредиты и займы</b>			<b>20 020</b>	<b>7 607</b>
<b>Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон</b>				
ВТБ	8,0%	2021 г.	40 845	–
ВТБ	8,0%	2022 г.	5 219	–
ВТБ	9,5%	2021 г.	–	28 431
ВТБ	9,5%	2020-2021 г.	–	8 917
ВТБ	9,5%	2020 г.	–	11 235
ВТБ	9,5%	2022 г.	–	4 724
ВТБ	9,5%	2026-2028 г.	–	2 556
ВТБ	9,5%	2025 г.	8 771	8 010
			<b>54 835</b>	<b>63 873</b>
<b>Итого долгосрочные процентные кредиты и займы</b>			<b>54 835</b>	<b>63 873</b>
<b>Итого процентные кредиты и займы</b>			<b>74 855</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 2019 г. и 31 декабря 2018 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 по состоянию на 31 декабря 2018 г., в результате чего задолженность по кредиту была отражена в составе краткосрочных обязательств Группы на эту дату. В течение декабря 2019 года Группа полностью погасила задолженность в рамках данной кредитной линии со сроком погашения в марте 2028 года в части основного долга в размере 2 370 млн. руб. и части процентов в размере 2 115 млн. руб. Эффект от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 1 510 млн. руб. был признан в составе капитала.

В течение 2019 года Группа полностью погасила задолженность в рамках кредитной линии со сроком погашения в июне 2021 года в части основного долга в размере 440 млн. руб. и части процентов в размере 210 млн. руб. Эффект от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 58 млн. руб. был признан в составе капитала.

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 течение декабря 2019 года Группа погасила задолженность в части основного долга в размере 106 млн. руб. в рамках кредитной линии со сроком погашения в декабре 2020 года. Эффект от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 49 млн. руб. был признан в составе капитала.

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.

Информация об обеспечении процентных кредитов и займов представлена в Примечании 38.

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

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
<b>Краткосрочные финансовые обязательства</b>		
<b>Кредиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Гарантийные удержания	311	956
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	334	1 620
	<b>645</b>	<b>2 576</b>
<b>Прочая кредиторская задолженность</b>		
Задолженность по оплате труда	101	281
Задолженность по налогам	731	762
Прочая кредиторская задолженность – третьи стороны	592	515
Обязательства по финансовой аренде	–	5
	<b>1 424</b>	<b>1 563</b>
<b>Итого краткосрочная кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность</b>	<b>2 069</b>	<b>4 139</b>
<b>Долгосрочные финансовые обязательства</b>		
<b>Кредиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	4	4
Гарантийные удержания	64	343
	<b>68</b>	<b>347</b>
<b>Прочая кредиторская задолженность</b>		
Обязательства по финансовой аренде	–	209
	<b>–</b>	<b>209</b>
<b>Итого долгосрочная кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность</b>	<b>68</b>	<b>556</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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**29. Резервы**

По состоянию на 31 декабря 2019 г. в составе резервов отражен резерв на завершение строительства в сумме 650 млн. руб. (676 млн. руб. на 31 декабря 2018 г.).

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

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Авансы, полученные по договорам аренды	15	15
Отложенный арендный доход	101	127
	<b>116</b>	<b>142</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Авансы, полученные по договорам аренды, со сроком погашения до 1 года	898	961
	<b>898</b>	<b>961</b>

**Обязательства по договорам с покупателями**

Обязательства по договорам с покупателями в размере 1 038 млн. руб. и 8 274 млн. руб. на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. соответственно, 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 представлено следующим образом:

	2019 г.	2018 г.
<b>По состоянию на 1 января</b>	<b>8 274</b>	<b>21 299</b>
Увеличение обязательств по договорам в течение года за счет:	6 091	12 812
- <i>Авансовых платежей, полученных по договорам</i>	5 901	11 239
- <i>Компонента финансирования</i>	190	1 573
Признание в сумме выручки в течение года:	(13 216)	(23 653)
- <i>Начального сальдо обязательств по договорам, включая компонент финансирования</i>	(7 858)	(12 489)
- <i>Авансовых платежей, полученных по договорам</i>	(5 358)	(11 164)
Выбытие дочерней организации (Примечание 5)	(35)	-
Прочие движения	(76)	(2 184)
<b>По состоянию на 31 декабря</b>	<b>1 038</b>	<b>8 274</b>

**31. 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 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. составила 183 млн. руб. и 381 млн. руб. соответственно.



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

	1 января 2019 г.*	Погашение кредитов и займов	Проценты уплаченные	Погашение обяза- тельств по аренде	Эффект от досрочного погашения ранее модифици- рованных кредитов	Проценты начислен- ные	Реклассифи- цировано	Прочее	31 декабря 2019 г.
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>									
Краткосрочные процентные кредиты и займы	7 607	(508)	-	-	-	482	12 439	-	20 020
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	52	-	-	(35)	-	41	(6)	-	52
Долгосрочные процентные кредиты и займы	63 873	(2 630)	(2 330)	-	1 617	6 744	(12 439)	-	54 835
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	495	-	-	-	-	-	6	(1)	500
	<b>72 027</b>	<b>(3 138)</b>	<b>(2 330)</b>	<b>(35)</b>	<b>1 617</b>	<b>7 267</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>75 407</b>

\* С учетом эффекта применения МСФО (IFRS)16 (Примечание 4).

	1 января 2018 г.	Погашение кредитов и займов	Проценты уплаченные	Погашение обяза- тельств по финансовой аренде	Изменение валютных курсов	Модифи- кация кредитов полученных	Проценты начислен- ные	Реклассифи- цировано	Выбытие дочерних органи- заций	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>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**33. 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 2019 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
<b>Финансовые активы</b>				
Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	347	360	347	360
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	373	658	373	658
Займы выданные и векселя полученные	–	7	–	7
Денежные средства и денежные эквиваленты	7 443	10 396	7 443	10 396
	<b>8 163</b>	<b>11 421</b>	<b>8 163</b>	<b>11 421</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Кредиты с плавающей процентной ставкой *	(66 084)	(63 470)	(66 084)	(63 470)
Кредиты с фиксированной процентной ставкой	(8 771)	(8 010)	(9 556)	(8 010)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(1 406)	(3 933)	(1 406)	(3 933)
Встроенные производные финансовые инструменты	(183)	(381)	(183)	(381)
Гарантийные депозиты от арендаторов	(596)	(544)	(596)	(544)
	<b>(77 040)</b>	<b>(76 338)</b>	<b>(77 825)</b>	<b>(76 338)</b>

\* Некоторые кредиты с плавающей процентной ставкой выданы с особыми условиями, отличающимися от рыночных.

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 2019 г. и 31 декабря 2018 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)

**33. 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 2019 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 2019 г. и 31 декабря 2018 г. кредиты и займы с фиксированной ставкой учитываются по амортизированной стоимости. На 31 декабря 2019 г. балансовая стоимость кредитов и займов с фиксированной процентной ставкой была равна их справедливой стоимости.
- ▶ Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток, и встроенные производные инструменты отражаются по справедливой стоимости.

**34. 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 2019 г.:

	Дата оценки	Оценка справедливой стоимости с использованием			
		Итого	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, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	31 декабря 2019 г.	347	–	–	347
<b>Инвестиционная недвижимость</b>					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	31 декабря 2019 г.	39 740	–	–	39 740
<b>Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
<b>Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>					
Встроенные производные финансовые инструменты (Примечание 31)	31 декабря 2019 г.	183	–	183	–
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 33)</b>					
Процентные кредиты и займы с плавающей процентной ставкой	31 декабря 2019 г.	66 084	–	–	66 084
Процентные кредиты и займы с фиксированной процентной ставкой	31 декабря 2019 г.	9 556	–	–	9 556

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2018 г.:

	Дата оценки	Оценка справедливой стоимости с использованием			
		Итого	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, учитываемые 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 31)	31 декабря 2018 г.	381	-	381	-
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 33)</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

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки по состоянию на 31 декабря 2019 г.:

	Методика оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон (средневзвешенное 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	13,5%-16,0% (14,4%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 190) млн. руб. и 1 190 млн. руб. соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	3,8%-4,1% (3,9%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 3 120 млн. руб. и (2 900) млн. руб. соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	9,5%-12,0% (10,4%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (2 640) млн. руб. и 3 080 млн. руб. соответственно
<b>Долевые инструменты, учитываемые 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)

**34. 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 (средневзвешенное 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, учитываемые 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)

**35. 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>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
<b>Проценты по кредитам, полученным от акционера</b>		
Проценты по кредитам, полученным от ВТБ	7 226	4 726
	<b>7 226</b>	<b>4 726</b>
<b>Процентный доход по операциям с акционером</b>		
Процентный доход, полученный от ВТБ	547	982
	<b>547</b>	<b>982</b>
<b>Административные расходы и расходы на продажу по операциям с акционером</b>		
Административные расходы и расходы на продажу по операциям с ВТБ	51	119
	<b>51</b>	<b>119</b>
<b>Арендный доход по операциям с прочими связанными сторонами</b>		
Арендный доход, полученный от прочих связанных сторон	92	88
	<b>92</b>	<b>88</b>
<b>Прочая выручка от реализации по операциям с прочими связанными сторонами</b>		
Прочая выручка от реализации, полученная от прочих связанных сторон	118	85
	<b>118</b>	<b>85</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 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.

	<b>31 декабря 2019 г.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>
<b>Средства акционеров</b>		
Денежные средства и денежные эквиваленты в ВТБ (Примечание 23)	7 443	10 396
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность ВТБ	8	11
	<b>7 451</b>	<b>10 407</b>
<b>Средства прочих связанных сторон</b>		
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	181	89
	<b>181</b>	<b>89</b>
<b>Задолженность акционеров</b>		
Кредиты и займы, полученные от ВТБ (Примечание 27)	74 855	71 480
	<b>74 855</b>	<b>71 480</b>
<b>Задолженность прочих связанных сторон</b>		
Прочие нефинансовые обязательства	25	24
	<b>25</b>	<b>24</b>

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 35. 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,
- ▶ прочие связанные стороны – компании группы ВТБ.

Информация об обеспечении по кредитам, полученным Группой от ВТБ, представлена в Примечании 38.

В рамках ведения хозяйственной деятельности Группа также осуществляет операции на рыночных условиях с компаниями с государственным участием, объем которых индивидуально и в совокупности не является существенным.

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

	2019 г.	2018 г.
Краткосрочные выплаты работникам	157	170
Прочие долгосрочные выплаты	26	33

#### 36. 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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

**Риск изменения процентной ставки (продолжение)**

В таблице ниже представлен анализ чувствительности к обоснованно возможным изменениям процентных ставок в отношении соответствующей части кредитов и займов. При условии неизменности всех прочих параметров займы с плавающей процентной ставкой оказывают следующее влияние на прибыль Группы до налогообложения:

	<b>Увеличение/ уменьшение в процентных пунктах</b>	<b>Влияние на прибыль до налогооб- ложения</b>
31 декабря 2019 г.	1,00% (1,00%)	661 (661)

По состоянию на 31 декабря 2018 г. подверженность Группы риску изменения процентных ставок оценивалась как незначительная ввиду ограничительного характера плавающих ставок и оценки, что ставки не превысят отметку в размере 9,5%.

Группа не использует производные финансовые инструменты для управления риском, связанным с изменением процентных ставок.

**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 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 31).

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.

	<b>Изменение курса доллара США</b>	<b>Влияние на прибыль до налогооб- ложения</b>
31 декабря 2019 г.	13,00% (11,00%)	4 (1)
31 декабря 2018 г.	13,00% (13,00%)	12 (12)

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

#### **36. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)**

##### **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.

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 и активов по договору.

##### **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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

**Риск ликвидности (продолжение)**

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

	<b>Менее 3 месяцев</b>	<b>От 3 до 12 месяцев</b>	<b>От 1 до 5 лет</b>	<b>Более 5 лет</b>	<b>Итого</b>
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>					
Процентные кредиты и займы	–	21 314	53 591	15 119	<b>90 024</b>
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	85	1 254	67	–	<b>1 406</b>
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	–	695	–	<b>695</b>
Обязательства по аренде	24	68	395	847	<b>1 334</b>
Встроенные производные инструменты	–	–	183	–	<b>183</b>
	<b>109</b>	<b>22 636</b>	<b>54 931</b>	<b>15 966</b>	<b>93 642</b>
<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	1 908	556	–	<b>3 933</b>
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	–	671	–	<b>671</b>
Встроенные производные инструменты	–	–	381	–	<b>381</b>
	<b>9 580</b>	<b>2 295</b>	<b>70 217</b>	<b>20 709</b>	<b>102 801</b>

**Управление капиталом**

На 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. Группа имела отрицательные чистые активы.

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.

**37. Информация по сегментам**

Для целей управления в Группе выделены операционные сегменты, исходя из различных классов недвижимости, а также их стадии готовности, определяемой по состоянию на отчетную дату.



## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 37. Информация по сегментам (продолжение)

В связи с завершением в течение 2019 года строительства проектов, ранее включенных в сегменты «Недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства» и «Инвестиционная недвижимость в стадии строительства», по состоянию на 31 декабря 2019 г. было определено три отчетных сегмента:

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем (проект «Искра-Парк» (апартаменты), проект «IQ-квартал» (апартаменты), ЖК «Сады Пекина», ЖК «Wine House», ЖК «Наследие», ЖК «Театральный дом», ЖК «Достояние», ЖК «Солнце», ЖК «Литератор», проект «Камелия» (апартаменты));
- ▶ Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду (БЦ «Даниловский форт», БЦ «SkyLight», «ЦДМ на Лубянке», проект «Искра-парк» (офисная часть), офисная часть гостиничного комплекса «Пекин»);
- ▶ Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду (гостиничный комплекс «Пекин», гостиница «Swissotel Resort Сочи Камелия»).

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» (офисная часть));
- ▶ Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду (БЦ «Даниловский форт», БЦ «SkyLight», «ЦДМ на Лубянке», офисная часть гостиничного комплекса «Пекин»);
- ▶ Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду (гостиничный комплекс «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 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)

**37. 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 2019 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>	7 426	-	-	4 903	-	1 260	13 589
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом и прочие корректировки	6 055	-	-	(756)	-	(189)	5 110
<b>Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*</b>	<b>13 481</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 147</b>	<b>-</b>	<b>1 071</b>	<b>18 699</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>	4 462	-	-	507	-	297	5 266
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом и прочие корректировки***	-	-	-	-	-	-	(3 027)
<b>Прибыль до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 239</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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>	<b>6 044</b>	<b>6 606</b>	<b>-</b>	<b>4 228</b>	<b>-</b>	<b>1 390</b>	<b>18 268</b>
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>	<b>(101)</b>	<b>(1 821)</b>	<b>(1 902)</b>	<b>1 281</b>	<b>-</b>	<b>203</b>	<b>(2 340)</b>
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>

\* 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 2019 году в размере 238 млн. руб. и 2018 году в размере 169 млн. руб. по консолидированному отчету о совокупном доходе.

\*\* Включая восстановление убытка от обесценения в 2019 году в размере 450 млн. руб. и 2018 году в размере 291 млн. руб. соответственно по сегментам «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.

**38. 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)

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

##### Залоги

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. обыкновенные акции ряда предприятий Группы находились в залоге:

Компания Группы	Проекты	31 декабря 2019 г.		31 декабря 2018 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%
Citer Invest B.V.	«IQ-квартал»	101	50% + 1 акция	101	50% + 1 акция

По состоянию на 31 декабря 2019 г. договор залога акций ЗАО «Эквивалент» был прекращен из-за погашения кредита ВТБ в декабре 2019 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 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 2019 г. и 31 декабря 2018 г. Группа передала в залог «ЦДМ на Лубянке» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 8 410 млн. руб. и 9 066 млн. руб. соответственно в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в сентябре 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. Группа передала в залог БЦ «Даниловский Форт» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 3 713 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в декабре 2021 года. По состоянию на 31 декабря 2019 г. договор залога был прекращен по заявлению сторон.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. Группа передала в залог объект «Искра-Парк» (завершенный объект инвестиционной недвижимости балансовой стоимостью 13 625 млн. руб. и 8 348 млн. руб. соответственно, а также недвижимость, предназначенную для продажи балансовой стоимостью 4 208 млн. руб. и 6 527 млн. руб. соответственно) в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в марте 2022 года.

#### 39. Договорные и условные обязательства

##### Условия ведения деятельности в Российской Федерации

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

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

Негативное влияние на российскую экономику оказывают 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 2019 году имело место дальнейшее внедрение механизмов, направленных против уклонения от уплаты налогов с использованием низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования, а также общая настройка отдельных параметров налоговой системы Российской Федерации. В частности, эти изменения включали дальнейшее развитие концепции бенефициарного владения, налогового резидентства юридических лиц по месту осуществления фактической деятельности, постоянного представительства, а также подход к налогообложению контролируемых иностранных компаний в Российской Федерации. Кроме этого с 2019 года общая ставка НДС увеличилась до 20%, а также иностранные поставщики электронных услуг обязаны регистрироваться в российских налоговых органах для уплаты НДС.

Российские налоговые органы продолжают активно сотрудничать с налоговыми органами иностранных государств в рамках международного обмена налоговой информацией, что делает деятельность компаний в международном масштабе более прозрачной и требующей детальной проработки с точки зрения подтверждения экономической цели организации международной структуры в рамках проведения процедур налогового контроля.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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

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

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 дополнительные 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 2019 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 2019 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 809 млн. руб. применительно к материнской компании и ее дочерним предприятиям (на 31 декабря 2018 г.: около 767 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 дополнительные дополнительные налоги, пени и штрафы.

##### **Трансфертное ценообразование**

Российские налоговые органы вправе доначислить дополнительные налоговые обязательства и штрафные санкции на основании правил, установленных законодательством о трансфертном ценообразовании, если цена/рентабельность в контролируемых сделках отличается от рыночного уровня. Перечень контролируемых сделок преимущественно включает сделки, заключаемые между взаимозависимыми лицами.



## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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

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

Начиная с 1 января 2019 г. пороговое значение для трансграничных сделок, которые подлежат налоговому контролю цен, установлено в размере 60 млн. руб. Пороговое значение по сделкам в области внешней торговли товарами мировой биржевой торговли и сделкам с компаниями, расположенными в низконалоговых юрисдикциях, установлено в размере 60 млн. руб. Начиная с 1 января 2019 г. отменен контроль за трансфертным ценообразованием по значительной части внутрироссийских сделок. Сделки между взаимозависимыми лицами на российском рынке, сумма доходов по которым превышает 1 млрд. руб., будут подлежать налоговому контролю цен, но только при условии, что стороны контролируемой сделки применяют разные ставки по налогу на прибыль, или если хотя бы одна сторона сделки применяет специальный налоговый режим, или освобождена от уплаты налога на прибыль, или является участником регионального инвестиционного проекта, или попадает под ряд других определенных законодательством критериев. Также сделки на российском рынке не признаются контролируруемыми, когда, например, обе стороны в сделке зарегистрированы в одном субъекте Российской Федерации, не имеют убытков, не имеют обособленных подразделений на территориях других субъектов Российской Федерации, а также за пределами Российской Федерации и пр. Однако освобождение от контроля за ценами может быть применимо не ко всем сделкам, совершенным на внутреннем рынке. При этом в случае доначислений механизм встречной корректировки налоговых обязательств может быть использован при соблюдении определенных требований законодательства.

Внутригрупповые сделки, которые вышли из-под контроля ТЦО начиная с 2019 года, могут тем не менее проверяться территориальными налоговыми органами на предмет получения необоснованной налоговой выгоды, а для определения размера доначислений могут применяться методы ТЦО.

Законодательство, предусматривающее подготовку документации по международным группам компаний («МГК»), применяется в отношении финансовых годов, начавшихся с 1 января 2017 г. Законодательство предусматривает подготовку трехуровневой документации по трансфертному ценообразованию (глобальной документации, национальной документации, странового отчета), а также уведомления об участии в МГК. Данные правила распространяются на МГК, консолидированная выручка которых за финансовый год, предшествующий отчетному периоду, составляет 50 млрд. руб. и более в случае, если материнская компания МГК признается налоговым резидентом Российской Федерации, или если консолидированная выручка МГК превышает порог, установленный законодательством о предоставлении странового отчета иностранного государства, налоговым резидентом которого признается материнская компания МГК.

В 2017-2019 годах Группа определила свои налоговые обязательства по контролируемым сделкам в соответствии с фактическими ценами.

Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный по контролю и надзору в области налогов и сборов, может осуществить проверку цен/рентабельности в контролируемых сделках и, в случае несогласия с примененными Группой ценами в данных сделках, доначислить дополнительные налоговые обязательства, если Группа не сможет обосновать рыночный характер ценообразования в данных сделках, путем предоставления соответствующей требованиям законодательства документации по трансфертному ценообразованию (национальной документации).

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

###### **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 2017-2018 годы, полностью отражены в финансовой отчетности.

###### **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 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты 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.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

###### **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 2019 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. обязательства по этим договорам составили 202 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2019 г. объект полностью завершен.

###### *Гостиничный комплекс «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 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 48 млн. руб. и 87 млн. руб. соответственно.

###### *«IQ-квартал»*

Группа заключила договоры на строительство многофункционального комплекса «IQ-квартал» в «Москва-Сити». По состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 52 млн. руб. и 234 млн. руб., соответственно.

###### *ЖК «Wine House»*

Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 23 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2019 г. объект полностью завершен.

###### *ЖК «Наследие»*

Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 84 млн. руб. и 470 млн. руб., соответственно.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

###### *ЖК «Театральный дом»*

Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 19 млн. руб. и 214 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 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 105 млн. руб. и 5 865 млн. руб. соответственно.

###### *ЖК «Достояние»*

Группа заключила договоры на строительство жилого комплекса в Москве. По состоянию на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 1 306 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2019 г. объект полностью завершен.

##### **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.

#### **40. События после отчетной даты**

В апреле 2020 года Группа продала доли участия в капитале ЗАО «Эквивалент» с правом голоса в размере 50% и получила вознаграждение в размере 3 798 млн. руб.

В марте 2020 года договоры залога акций ОАО «Система-Темп» и АО «ЭЗН в Хамовниках» были прекращены.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

#### **40. События после отчетной даты (продолжение)**

В связи с недавним скоротечным развитием пандемии коронавируса (COVID-19) многими странами, включая Российскую Федерацию, были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка. Ожидается, что как сама пандемия, так и меры по минимизации ее последствий могут повлиять на деятельность компаний из различных отраслей. Группа расценивает данную пандемию в качестве некорректирующего события после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

С марта 2020 года наблюдается существенная волатильность на фондовых, валютных и сырьевых рынках, включая падение цен на нефть и снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. В настоящее время руководство Группы проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

ООО «Эрнст энд Янг»

Прошито и пронумеровано 86 листа(ов)



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
194 (сто девяносто четыре) листа

Президент  
ПАО «Галс-Девелопмент»

\_\_\_\_\_  
/В.Е. Агамов /

