

Заключение по результатам обзорной проверки  
промежуточной финансовой информации  
**ПАО «Галс-Девелопмент»**  
**и его дочерних организаций**  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.

*Август 2019 г.*

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

---

---

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

## Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации

Акционерам ПАО «Галс-Девелопмент»

### **Введение**

Мы провели обзорную проверку прилагаемой сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности ПАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций (далее совместно - «Группа»), состоящей из сокращенного промежуточного консолидированного отчета о совокупном доходе за шестимесячный период по 30 июня 2019 г., сокращенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2019 г., сокращенного промежуточного консолидированного отчета об изменениях в капитале и сокращенного промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств за шестимесячный период по 30 июня 2019 г., а также избранных пояснительных примечаний к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности («промежуточная финансовая информация»). Руководство ПАО «Галс-Девелопмент» несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

### **Объем обзорной проверки**

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

## **Вывод**

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

## **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на Примечание 2 к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что по состоянию на 30 июня 2019 г. обязательства Группы превысили ее активы на 15 503 млн. руб., чистый отток денежных средств, использованных в операционной деятельности в течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г., составил 570 млн. руб. Как отмечается в Примечании 2, данные события или условия, наряду с другими вопросами, изложенными в Примечании 2, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Наш вывод не модифицирован в связи с этим вопросом.



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

29 августа 2019 г.

## **Сведения об организации**

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

## **Сведения об аудиторе**

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

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

за шестимесячный период по 30 июня 2019 г.

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

	Прим.	2019 год (непроаудир.)	2018 год (непроаудир.)
Арендный доход	3	2 070	1 971
Расходы по эксплуатации объектов недвижимости		(496)	(462)
<b>Чистый арендный доход</b>		<b>1 574</b>	<b>1 509</b>
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости	11	(210)	1 150
Прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	12	731	103
<b>Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости</b>		<b>521</b>	<b>1 253</b>
Реализация недвижимости, предназначенной для продажи	4	7 288	5 890
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	4, 16	(5 814)	(4 401)
<b>Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи</b>		<b>1 474</b>	<b>1 489</b>
Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг	4	414	521
Себестоимость гостиничных услуг		(384)	(394)
<b>Валовая прибыль от оказания гостиничных услуг</b>		<b>30</b>	<b>127</b>
Выручка от прочей реализации	4	79	76
Себестоимость прочей реализации		(47)	(32)
<b>Валовая прибыль от прочей реализации</b>		<b>32</b>	<b>44</b>
Административные расходы и расходы на продажу	5	(1 232)	(1 113)
Прочие операционные доходы	6	214	268
Прочие операционные расходы	7	(574)	(440)
<b>Операционная прибыль</b>		<b>2 039</b>	<b>3 137</b>
Финансовые доходы	8	423	581
Финансовые расходы	9	(3 569)	(2 919)
Доля в убытке совместного предприятия, за вычетом налога	13	-	(623)
Отрицательные курсовые разницы		(19)	(45)
<b>(Убыток)/прибыль до налогообложения</b>		<b>(1 126)</b>	<b>131</b>
Расход по налогу на прибыль	10	(498)	(448)
<b>Убыток за период</b>		<b>(1 624)</b>	<b>(317)</b>
<b>Итого совокупный убыток за период</b>		<b>(1 624)</b>	<b>(317)</b>
<b>(Убыток)/прибыль, приходящаяся на:</b>			
Собственников материнской компании		(1 631)	(454)
Неконтрольные доли участия в акционерных обществах		7	147
Неконтрольные доли участия в обществах с ограниченной ответственностью		-	(10)
		<b>(1 624)</b>	<b>(317)</b>
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении		11 035 711	11 211 534
Базовый и разводненный убыток на акцию за период, в российских рублях		(148)	(40)

Адамов В.Е.

Президент

29 августа 2019 г.

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

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

по состоянию на 30 июня 2019 г.

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	30 июня 2019 г. (непроаудир.)	31 декабря 2018 г. (непроаудир.) пересчитано*
<b>Активы</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	14	2 425	2 387
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	11	38 275	27 702
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	12	–	8 348
Нематериальные активы	15	83	87
Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток	18	360	360
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность		62	56
Прочие нефинансовые активы	20	61	537
Отложенные налоговые активы		2 623	2 655
		<b>43 889</b>	<b>42 132</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	16	253	221
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	16	17 796	20 233
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	17	379	658
Активы по договорам с покупателями		147	294
НДС к возмещению		866	1 038
Авансовые платежи по налогу на прибыль		72	50
Прочие финансовые активы		7	7
Прочие нефинансовые активы	20	1 064	1 242
Денежные средства и денежные эквиваленты	19	8 429	10 396
		<b>29 013</b>	<b>34 139</b>
<b>Итого активы</b>		<b>72 902</b>	<b>76 271</b>
<b>Капитал и обязательства</b>			
<b>Капитал</b>			
Выпущенный акционерный капитал	21	567	567
Собственные акции, выкупленные у акционеров	21	(149)	(143)
Добавочный капитал		18 296	18 296
Накопленные убытки		(35 168)	(33 479)
<b>Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании</b>		<b>(16 454)</b>	<b>(14 759)</b>
Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах		951	944
<b>Итого капитал</b>		<b>(15 503)</b>	<b>(13 815)</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Процентные кредиты и займы	22	66 634	63 873
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	23	6	556
Встроенные производные финансовые инструменты	27	230	381
Гарантийные депозиты от арендаторов		596	544
Прочие нефинансовые обязательства	25	118	142
Обязательства по аренде	23	493	–
Отложенные налоговые обязательства		2 712	2 740
		<b>70 789</b>	<b>68 236</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Процентные кредиты и займы	22	7 888	7 607
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	23	3 103	4 139
Резервы	24	1 786	820
Налог на прибыль к уплате		35	49
Обязательство по договорам с покупателями	26	3 749	8 274
Обязательства по аренде	23	52	–
Прочие нефинансовые обязательства	25	1 003	961
		<b>17 616</b>	<b>21 850</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>88 405</b>	<b>90 086</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>72 902</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 2.

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации  
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в капитале  
за шестимесячный период по 30 июня 2019 г.

(в миллионах российских рублей)

	Выпущенный акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Накопленный убыток	Капитал, приходящийся на акционеров материнской компании	Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах	Итого капитал
На 1 января 2019 г. (проаудировано)	567	(143)	18 296	(33 479)	(14 759)	944	(13 815)
(Убыток)/прибыль за период	-	-	-	(1 631)	(1 631)	7	(1 624)
<b>Итого совокупный (убыток)/доход за период</b>	-	-	-	<b>(1 631)</b>	<b>(1 631)</b>	<b>7</b>	<b>(1 624)</b>
Выкуп собственных акций (Прим. 21)	-	(6)	-	-	(6)	-	(6)
Эффект от досрочного погашения модифицированных кредитов	-	-	-	(58)	(58)	-	(58)
<b>На 30 июня 2019 г. (непроаудир.)</b>	<b>567</b>	<b>(149)</b>	<b>18 296</b>	<b>(35 168)</b>	<b>(16 454)</b>	<b>951</b>	<b>(15 503)</b>

	Выпущенный акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Накопленный убыток	Капитал, приходящийся на акционеров материнской компании	Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах	Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтролирующих долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	Итого капитал
На 1 января 2018 г. (проаудировано)	567	(1)	18 296	(42 742)	(23 880)	3 582	(77)	(20 375)
(Убыток)/прибыль за период	-	-	-	(454)	(454)	147	(10)	(317)
<b>Итого совокупный (убыток)/доход за период</b>	-	-	-	<b>(454)</b>	<b>(454)</b>	<b>147</b>	<b>(10)</b>	<b>(317)</b>
<b>На 30 июня 2018 г. (непроаудир.)</b>	<b>567</b>	<b>(1)</b>	<b>18 296</b>	<b>(43 196)</b>	<b>(24 334 )</b>	<b>3 729</b>	<b>(87)</b>	<b>(20 692)</b>

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

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

за шестимесячный период по 30 июня 2019 г.

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2019 г. (непроаудир.)	2018 г. (непроаудир.)
<b>Движение денежных средств по операционной деятельности</b>			
(Убыток)/прибыль до налогообложения		(1 126)	131
<b>Корректировки, необходимые для приведения убытка до налогообложения к денежным потокам</b>			
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	11, 12	(521)	(1 253)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	6	–	(148)
Доля в убытке совместного предприятия	13	–	623
Амортизация	14, 15	100	98
Финансовые доходы	8	(423)	(581)
Финансовые расходы	9	3 569	2 919
Изменение резерва под судебные иски и неустойки по договорам	7	200	–
Штрафы, неустойки по договорам	6	(144)	(13)
Списание дебиторской задолженности и прочих активов	7	13	10
Курсовые разницы		19	45
<b>Денежные потоки до корректировок оборотного капитала</b>		<b>1 687</b>	<b>1 831</b>
Изменения в дебиторской задолженности по основной деятельности и прочей дебиторской задолженности, активах по договорам с покупателями, НДС к возмещению, прочих финансовых активах и прочих нефинансовых активах		1 180	1 271
Изменение недвижимости, предназначенной для продажи	16	2 429	1 311
Изменения в кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности, прочих нефинансовых обязательствах, прочих финансовых обязательствах, обязательствах по договорам с покупателями		(5 334)	(6 637)
<b>Денежные средства, использованные в операционной деятельности</b>		<b>(38)</b>	<b>(2 224)</b>
Уплаченный налог на прибыль		(532)	(3 752)
<b>Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности</b>		<b>(570)</b>	<b>(5 976)</b>
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>			
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		168	–
Приобретения и авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости и основных средств		(1 464)	(1 297)
Займы выданные		–	(120)
Проценты полученные		307	680
<b>Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности</b>		<b>(989)</b>	<b>(737)</b>
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>			
Погашение кредитов и займов		(440)	–
Проценты уплаченные		(35)	–
Поступления по кредитам и займам		70	–
Выкуп собственных акций		(6)	–
Погашение обязательств по аренде		(3)	–
Погашение обязательства по финансовой аренде		–	(18)
<b>Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности</b>		<b>(414)</b>	<b>(18)</b>
Влияние пересчета валют на денежные средства и денежные эквиваленты		6	–
<b>Чистое снижение денежных средств и денежных эквивалентов</b>		<b>(1 967)</b>	<b>(6 731)</b>
Денежные средства и денежные эквиваленты на 1 января	19	10 396	25 159
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты на 30 июня</b>	<b>19</b>	<b>8 429</b>	<b>18 428</b>

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



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации  
Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной  
консолидированной финансовой отчетности  
за шестимесячный период по 30 июня 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 завершенных объектов коммерческой и жилой недвижимости, а также прав на землю;
- ▶ сдачи в аренду завершенных объектов недвижимости; и
- ▶ предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих услуг.

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

По состоянию на 30 июня 2019 г. и 31 декабря 2018 г. Банк ВТБ (ПАО) (далее – «ВТБ») являлось собственником 98,11% акционерного капитала Компании. Конечным собственником Группы является государство Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2019 г. и за шесть месяцев по указанную дату была разрешена к выпуску Президентом Компании 29 августа 2019 г.

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

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность за шестимесячный период по 30 июня 2019 г. была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность не содержит всей информации, подлежащей раскрытию в годовой финансовой отчетности, и должна рассматриваться в совокупности с годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы по состоянию на 31 декабря 2018 г.

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

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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

##### **Принцип непрерывности деятельности**

По состоянию на 30 июня 2019 г. обязательства Группы превысили ее активы на 15 503 млн. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 13 815 млн. руб.), чистый отток денежных средств, использованных в операционной деятельности в течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г., составил 570 млн. руб. (в течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2018 г.: 5 976 млн. руб.).

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

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

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

- ▶ Руководство провело анализ текущего портфеля проектов Группы, выделило как приоритетные те проекты, которые являются наиболее стратегически важными, и приостановило прочую деятельность с целью сокращения потребностей Группы в денежных средствах.
- ▶ В 2018-2019 годах Группа активно привлекала финансирование по договорам долевого участия в рамках продажи объектов жилой недвижимости. Таким образом, финансирование строительства жилой недвижимости в существенной части осуществлялось за счет средств, полученных по договорам долевого участия.

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

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

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

Принципы учета, принятые при составлении сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют принципам, применявшимся при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, завершившийся 31 декабря 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». Согласно требованиям МСФО (IAS) 34 информация о характере и влиянии изменений раскрыта ниже.

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

### Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

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.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

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>

##### 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.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

###### 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.

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».

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

###### б) Основные положения новой учетной политики

Ниже представлены основные положения новой учетной политики Группы, примененной в результате принятия МСФО (IFRS) 16, которые использовались с даты первоначального применения:

###### 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 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

### Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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

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

###### 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.

###### Значительные суждения при определении 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.

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).

Группа также впервые применила некоторые другие поправки и разъяснения в 2019 году, но они не оказали влияния на ее сокращенную промежуточную консолидированную финансовую отчетность.

#### **Пересчет сравнительной информации**

При подготовке настоящей сокращенной промежуточной 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

### Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 3. Арендный доход

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

Доход, полученный от аренды объектов БЦ «SkyLight», «ЦДМ на Лубянке», БЦ «Даниловский форт», гостиница «Пекин» и прочих объектов недвижимости за шесть месяцев по 30 июня 2019 г., составил 1 082 млн. руб., 609 млн. руб., 294 млн. руб., 64 млн. руб. и 21 млн. руб., соответственно.

Доход, полученный от аренды объектов БЦ «SkyLight», «ЦДМ на Лубянке», БЦ «Даниловский форт», гостиница «Пекин» и прочих объектов недвижимости за шесть месяцев по 30 июня 2018 г., составил 1 035 млн. руб., 542 млн. руб., 291 млн. руб., 91 млн. руб. и 12 млн. руб., соответственно.

#### 4. 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 за шесть месяцев по 30 июня 2019 г. составила 7 781 млн. руб. (6 487 млн. руб. за шесть месяцев по 30 июня 2018 г.):

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2019 г.	2018 г.
Выручка, признаваемая в определенный момент времени	4 774	4 070
Выручка, признаваемая в течение времени	3 007	2 417
	<b>7 781</b>	<b>6 487</b>

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

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2019 г.	2018 г.
Выручка, признаваемая в определенный момент времени	4 540	3 817
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия	2 748	2 073
	<b>7 288</b>	<b>5 890</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**4. Выручка по договорам с покупателями (продолжение)**

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

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2019 г.	2018 г.
Себестоимость недвижимости, выручка по которой признается в определенный момент времени	3 702	2 694
Себестоимость недвижимости, выручка по которой признается в течение времени по договорам долевого участия	2 112	1 707
	<b>5 814</b>	<b>4 401</b>

Общая площадь объектов, переданных заказчикам, составила:

Площадь переданных покупателям объектов	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2019 г.	2018 г.
Общая площадь, переданная покупателям (кв. м)	64 915,0	11 535,0
Площадь машиномест, переданных покупателям (кв. м)	7 166,2	3 130,0

Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг за шесть месяцев по 30 июня 2019 г. и 30 июня 2018 г. в размере 305 млн. руб. и 367 млн. руб., соответственно, относится к гостинице «Swissotel Resort Сочи Камелия» и в размере 109 млн. руб. и 154 млн. руб., соответственно, – к гостинице «Пекин».

Прочая выручка от реализации за шесть месяцев по 30 июня 2019 г. и 30 июня 2018 г. представляет собой выручку, полученную в качестве агентского вознаграждения, в размере 43 млн. руб. и 40 млн. руб., выручку от оказания услуг управления в размере 36 млн. руб. и 36 млн. руб., соответственно.

**5. Административные расходы и расходы на продажу**

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2019 г.	2018 г.
Расходы на содержание персонала	632	514
Расходы на рекламу	296	375
Консультационные и прочие профессиональные услуги	129	63
Расходы на компьютерное обеспечение	27	33
Услуги риэлторов	29	4
Амортизация	30	35
Услуги за систему резервации гостиничных номеров	11	14
Банковские услуги	8	7
Ремонт, техническое обслуживание и коммунальные услуги	8	11
Расходы на охрану	4	5
Услуги связи	4	6
Аренда помещений и земли	3	3
Прочее	51	43
	<b>1 232</b>	<b>1 113</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**6. Прочие операционные доходы**

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2019 г.	2018 г.
Штрафы, неустойки по договорам	144	13
Восстановление ранее списанной дебиторской задолженности	51	–
Прибыль от реализации активов, классифицированных как предназначенные для продажи и инвестиционной недвижимости (Прим. 11)	–	148
Восстановление резерва предстоящих расходов	–	19
Доход от продажи прочих объектов строительства	–	6
Прочее	19	82
	<b>214</b>	<b>268</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.

**7. Прочие операционные расходы**

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2019 г.	2018 г.
Налоги, кроме налога на прибыль	286	339
Движение резерва под судебные иски и неустойки по договорам	200	–
Списание дебиторской задолженности и прочих активов	13	10
Расходы по поручительству по банковским гарантиям	–	17
Прочее	75	74
	<b>574</b>	<b>440</b>

По состоянию на 30 июня 2019 г. Группой был начислен резерв в размере 200 млн. руб. на величину возможных потерь по судебному разбирательству с одним из подрядчиков.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**8. Финансовые доходы**

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2019 г.	2018 г.
Проценты по банковским депозитам	300	579
Прибыль по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	123	–
Проценты по займам выданным	–	2
	<b>423</b>	<b>581</b>

За шесть месяцев по 30 июня 2019 г. прибыль по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в размере 123 млн. руб. относится к встроенным производным инструментам, которые были выделены из договоров аренды.

**9. Финансовые расходы**

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2019 г.	2018 г.
Проценты по кредитам и займам	3 374	2 400
За вычетом капитализированных сумм	(9)	(52)
Элемент финансирования по обязательствам по договорам	175	806
За вычетом капитализированных сумм	(19)	(386)
Эффект от дисконтирования долгосрочных обязательств	18	–
Проценты по гарантийным депозитам арендаторов	15	20
Процентный расход по обязательствам по аренде	15	–
Расходы по финансовой аренде	–	16
Убыток по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	–	115
<b>Итого</b>	<b>3 569</b>	<b>2 919</b>

За шесть месяцев по 30 июня 2019 г. 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.

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**10. Расход по налогу на прибыль**

Основные компоненты расхода по налогу на прибыль за шесть месяцев по 30 июня 2019 г. и 30 июня 2018 г. включают в себя следующее:

	<b>2019 г.</b> <b>(непроаудир.)</b>	<b>2018 г.</b> <b>(непроаудир.)</b>
<b>Налог на прибыль</b>		
Текущие расходы по налогу на прибыль	(494)	(189)
Отложенные расходы по налогу на прибыль, связанные с возникновением и уменьшением сумм временных разниц	(4)	(259)
<b>Расход по налогу на прибыль</b>	<b>(498)</b>	<b>(448)</b>

**11. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости**

	<b>2019 г.</b> <b>(непроаудир.)</b>	<b>2018 г.</b> <b>(непроаудир.)</b>
<b>На 1 января</b>	<b>27 702</b>	<b>26 151</b>
Пересчет в связи с вступлением в силу МСФО (IFRS) 16 (Прим. 2)	216	–
<b>На 1 января (пересчитано)</b>	<b>27 918</b>	<b>26 151</b>
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и изменения прочих капитализированных компонентов	60	(36)
Приобретения новых объектов	–	314
Выбытие объектов	(91)	(18)
Перевод из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости (Прим. 12)	10 598	29
Изменения справедливой стоимости	(210)	1 150
<b>На 30 июня (непроаудир.)</b>	<b>38 275</b>	<b>27 590</b>

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

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

По состоянию на 30 июня 2019 г., 31 декабря 2018 г., 30 июня 2018 г. и 1 января 2018 г. справедливая стоимость зданий, удерживаемых преимущественно для получения арендного дохода, с балансовой стоимостью 36 948 млн. руб., 26 622 млн. руб., 26 250 млн. руб. и 25 842 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного подхода.

По состоянию на 30 июня 2019 г., 31 декабря 2018 г., 30 июня 2018 г. и 1 января 2018 г. справедливая стоимость земли и зданий, удерживаемых для получения дохода от прироста стоимости в течение длительного периода времени, с балансовой стоимостью 1 327 млн. руб., 1 080 млн. руб., 1 340 млн. руб. и 309 млн. руб., соответственно, определялась с применением сравнительного подхода.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

В мае 2019 года офисная часть объекта «Искра-Парк» стоимостью 10 598 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, 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 6).

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 сокращенного консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 6).

В июне 2018 года Группа продала третьей стороне нежилое помещение общей площадью 40,1 кв. м. Справедливая стоимость помещения на момент продажи составляла 18 млн. руб. Финансовый результат от данной операции отражен в составе прочих операционных доходов сокращенного консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 6).

#### 12. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости

	2019 г. (непроаудир.)	2018 г. (непроаудир.)
<b>На 1 января</b>	<b>8 348</b>	<b>4 760</b>
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и прочие капитализированные компоненты	1 515	1 027
Перевод в категорию завершенных объектов инвестиционной недвижимости (Прим. 11)	(10 598)	–
Капитализированные проценты (Прим. 9)	4	10
Изменения справедливой стоимости	731	103
<b>На 30 июня (непроаудир.)</b>	<b>–</b>	<b>5 900</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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**13. Инвестиции в совместное предприятие**

Инвестиции в совместное предприятие включали следующее:

Наименование	Страна регистрации	Место осуществления деятельности	Проект	Фактическая доля участия с правом голоса, %	30 июня 2019 г. (непроаудир.)	31 декабря 2018 г.
ЗАО «Эквивалент»	Россия	Россия	«Невская ратуша»	50%	-	-
<b>Итого</b>					<b>-</b>	<b>-</b>

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

	2019 г. (непроаудир.)	2018 г. (непроаудир.)
<b>На 1 января</b>	-	<b>623</b>
Доля в убытках совместного предприятия за вычетом налога, отраженная в консолидированном отчете о совокупном доходе	-	(623)
<b>На 30 июня (непроаудир.)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	30 июня 2019 г. (непроаудир.)	31 декабря 2018 г.
Внеоборотные активы	13 024	14 610
Оборотные активы	2 363	2 825
Долгосрочные обязательства	(14 498)	(18 546)
Краткосрочные обязательства	(2 210)	(191)
<b>Чистые обязательства</b>	<b>(1 321)</b>	<b>(1 302)</b>
Пропорциональная доля владения Группы	50%	50%
<b>Доля Группы в чистых обязательствах</b>	<b>(661)</b>	<b>(651)</b>
Непризнанная доля в убытках	661	651
<b>Балансовая стоимость инвестиции</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>За шесть месяцев по 30 июня 2019 г. (непроаудир.)</b>	<b>За шесть месяцев по 30 июня 2018 г. (непроаудир.)</b>
Убыток за период	(19)	(2 672)
Доля Группы в убытке за период	(10)	(1 336)
Непризнанная доля в убытках	10	713
<b>Признанная доля Группы в убытке за период</b>	<b>-</b>	<b>(623)</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

По состоянию на 30 июня 2019 г. непризнанная доля Группы в убытках совместного предприятия составляет 661 млн. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 651 млн. руб.).

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.

**14. Основные средства**

	Здания	Прочее	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>			
На 1 января 2019 г.	8 009	783	8 792
Пересчет в связи с вступлением в силу МСФО (IFRS) 16 (Прим. 2)	92	25	117
На 1 января 2019 г.	8 101	808	8 909
Поступления	–	17	17
Выбытия	–	(6)	(6)
На 30 июня 2019 г. (непроаудир.)	8 101	819	8 920
<b>Амортизация и обесценение</b>			
На 1 января 2019 г.	(5 816)	(589)	(6 405)
Начисленная амортизация за период	(54)	(42)	(96)
Выбытия	–	6	6
На 30 июня 2019 г. (непроаудир.)	(5 870)	(625)	(6 495)
<b>Остаточная стоимость</b>			
На 30 июня 2019 г. (непроаудир.)	2 231	194	2 425
На 1 января 2019 г.	2 193	194	2 387
	Здания	Прочее	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>			
На 1 января 2018 г.	7 928	726	8 654
Поступления	–	91	91
Выбытия	–	(9)	(9)
На 30 июня 2018 г. (непроаудир.)	7 928	808	8 736
<b>Амортизация и обесценение</b>			
На 1 января 2018 г.	(6 027)	(527)	(6 554)
Начисленная амортизация за период	(40)	(49)	(89)
Выбытия	–	3	3
На 30 июня 2018 г. (непроаудир.)	(6 067)	(573)	(6 640)
<b>Остаточная стоимость</b>			
На 30 июня 2018 г. (непроаудир.)	1 861	235	2 096
На 1 января 2018 г.	1 901	199	2 100



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**14. Основные средства (продолжение)**

**«Swissotel Resort Сочи Камелия»**

По состоянию на 30 июня 2019 г. и 30 июня 2018 г. Группа провела тест на обесценение гостиницы «Swissotel Resort Сочи Камелия» и определила его возмещаемую стоимость как стоимость от использования. По состоянию на 30 июня 2019 г. и 30 июня 2018 г. балансовая стоимость объекта не превышала его возмещаемую стоимость, соответственно, обесценения не было.

Ниже приведены существенные допущения, принятые при оценке стоимости от использования гостиницы «Swissotel Resort Сочи Камелия» по состоянию на 30 июня 2019 г.:

- ▶ ставка дисконтирования (до налога) – 15% (15% при оценке стоимости на 31 декабря 2018 г. и на 30 июня 2018 г.);
- ▶ период эксплуатации гостиницы – с 2019 года по 2021 год, в котором гостиницу предполагается продать;
- ▶ ставка капитализации – 11% (11% при оценке стоимости на 31 декабря 2018 г. и 12% при оценке стоимости на 30 июня 2018 г.).

**15. Нематериальные активы**

Нематериальные активы включали следующее:

	Права на строи- тельство	Прочее	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>			
На 1 января 2019 г.	675	5	680
На 30 июня 2019 г. (непроаудир.)	675	5	680
<b>Амортизация и обесценение</b>			
На 1 января 2019 г.	(588)	(5)	(593)
Амортизация	(4)	–	(4)
На 30 июня 2019 г. (непроаудир.)	(592)	(5)	(597)
<b>Остаточная стоимость</b>			
На 30 июня 2019 г. (непроаудир.)	83	–	83
На 1 января 2019 г.	87	–	87

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**15. Нематериальные активы (продолжение)**

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

**16. Недвижимость, предназначенная для продажи**

	2019 г. (непроаудир.)	2018 г. (непроаудир.)
<b>На 1 января</b>	<b>20 454</b>	<b>29 720</b>
Понесенные затраты на строительство	3 385	3 089
Капитализированные проценты	24	397
Перевод в состав инвестиционной недвижимости (Прим. 11)	–	(29)
Реализованные объекты (Прим. 4)	(5 814)	(4 401)
<b>На 30 июня (непроаудир.)</b>	<b>18 049</b>	<b>28 776</b>

По состоянию на 30 июня 2019 г. и 30 июня 2018 г. Группа провела проверку недвижимости, предназначенной для продажи, на предмет возможности возмещения ее стоимости. По итогам проведенной проверки балансовая стоимость недвижимости, предназначенной для продажи, не превышала чистую стоимость реализации.

В течение шести месяцев по 30 июня 2019 г. и 30 июня 2018 г. Группа капитализировала затраты на содержание персонала в сумме 120 млн. руб. и 178 млн. руб., соответственно, в составе стоимости недвижимости, предназначенной для продажи.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

	30 июня 2019 г. (непроаудир.)	31 декабря 2018 г.
<b>Дебиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Дебиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	89	61
Дебиторская задолженность по основной деятельности – связанные стороны	70	33
	<b>159</b>	<b>94</b>
<b>Прочая дебиторская задолженность</b>		
Прочая дебиторская задолженность – третьи стороны	215	553
Прочая дебиторская задолженность – связанные стороны	5	11
	<b>220</b>	<b>564</b>
	<b>379</b>	<b>658</b>

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

По состоянию на 30 июня 2019 г. долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток на общую сумму 360 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.

**19. Денежные средства и денежные эквиваленты**

	30 июня 2019 г. (непроаудир.)	31 декабря 2018 г.
Денежные средства на счетах в банках и в кассе	3 058	1 030
Краткосрочные депозиты	5 371	9 366
	<b>8 429</b>	<b>10 396</b>

По состоянию на 30 июня 2019 г. денежные средства и денежные эквиваленты были размещены, главным образом, в ВТБ в сумме 8 429 млн. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 10 396 млн. руб.).

Краткосрочные депозиты размещаются на различные сроки (от одного дня до трех месяцев) в зависимости от потребностей Группы в денежных средствах. По состоянию на 30 июня 2019 г. средневзвешенная процентная ставка по вкладам составляла 6,82% (на 31 декабря 2018 г.: 6,11%).

ВТБ по состоянию на 30 июня 2019 г. агентством Moody's присвоен кредитный рейтинг Baa3 (на 31 декабря 2018 г. – Baa3).

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**20. Прочие нефинансовые активы**

	30 июня 2019 г. (непроаудир.)	31 декабря 2018 г.
<b>Прочие внеоборотные нефинансовые активы</b>		
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости	54	532
Авансы, выданные под строительство основных средств	7	5
	<b>61</b>	<b>537</b>
<b>Прочие оборотные нефинансовые активы</b>		
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации в течение года	622	828
Авансовые платежи по налогам, кроме налога на прибыль	59	31
Прочие оборотные нефинансовые активы	383	383
	<b>1 064</b>	<b>1 242</b>

**21. Капитал**

По состоянию на 30 июня 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. общее количество выпущенных Компанией обыкновенных акций и акций, находящихся в обращении, составляло 11 217 094 штуки и 11 032 399 штуки, соответственно, и 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 начало и конец шестимесячного периода по 30 июня 2019 г. и 30 июня 2018 г. представлена ниже:

	Итого объявленные и выпущенные акции тыс. штук	Собственные акции, выкупленные у акционеров тыс. штук	Итого объявленные, выпущенные и находящиеся в обращении акции тыс. штук
На 1 января 2019 г.	11 217	(178)	11 039
На 30 июня 2019 г. (непроаудир.)	11 217	(185)	11 032
На 1 января 2018 г.	11 217	(5)	11 212
На 30 июня 2018 г. (непроаудир.)	11 217	(5)	11 212

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**22. Процентные кредиты и займы**

	Эффективная процентная ставка, %	Срок погашения	30 июня 2019 г. (непроаудир.)	31 декабря 2018 г.
<b>Краткосрочная часть долгосрочных процентных кредитов, полученных от связанных сторон</b>				
ВТБ	9,5%	2020 г.	7 434	7 098
ВТБ	9,5%	2020 г.	380	507
			<b>7 814</b>	<b>7 605</b>
<b>Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон</b>				
Гостиничная компания	8,8%	2020 г.	72	–
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	2	2
			<b>74</b>	<b>2</b>
<b>Итого краткосрочные процентные кредиты и займы</b>			<b>7 888</b>	<b>7 607</b>
<b>Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон</b>				
ВТБ	9,5%	2021 г.	29 514	28 431
ВТБ	9,5%	2020-2021 г.	9 346	8 917
ВТБ	9,5%	2020 г.	11 767	11 235
ВТБ	9,5%	2022 г.	4 948	4 724
ВТБ	9,5%	2026-2028 г.	2 677	2 556
ВТБ	9,5%	2025 г.	8 382	8 010
			<b>66 634</b>	<b>63 873</b>
<b>Итого долгосрочные процентные кредиты и займы</b>			<b>66 634</b>	<b>63 873</b>
<b>Итого процентные кредиты и займы</b>			<b>74 522</b>	<b>71 480</b>

График погашения задолженности на 30 июня 2019 г. представлен следующим образом:

**За год по 30 июня**

2020 г.	7 888
2021 г.	11 767
2022 г.	43 808
2026 г.	9 113
2027г.	241
2028 г.	1 705
<b>Итого</b>	<b>74 522</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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 условиям договора Группа обязана соблюдать определенные ограничительные условия, установленные ВТБ, нарушение которых может привести к возможности ВТБ потребовать досрочного погашения задолженности. Некоторые ограничительные условия, установленные договором, были нарушены как по состоянию на 30 июня 2019 г., так и по состоянию на 31 декабря 2018 г., в результате чего задолженность по кредиту была отражена в составе краткосрочных обязательств Группы на эти даты.

В течение шести месяцев по 30 июня 2019 г. Группа полностью погасила задолженность в рамках кредитной линии, полученной от ВТБ, со сроком погашения в июне 2021 года в части основного долга в размере 440 млн. руб. и части процентов в размере 20 млн. руб. Эффект от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 58 млн. руб. был признан в составе капитала.

**23. Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность, обязательства по аренде**

	<b>30 июня 2019 г. (непроаудир.)</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>
<b>Долгосрочные финансовые обязательства</b>		
<b>Кредиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	4	4
Гарантийные удержания	2	343
	<b>6</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>6</b>	<b>556</b>
<b>Краткосрочные финансовые обязательства</b>		
<b>Кредиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Гарантийные удержания	1 066	956
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	710	1 620
	<b>1 776</b>	<b>2 576</b>
<b>Прочая кредиторская задолженность</b>		
Задолженность по оплате труда	244	281
Задолженность по налогам	576	762
Прочая кредиторская задолженность – третьи стороны	507	515
Обязательства по финансовой аренде	–	5
	<b>1 327</b>	<b>1 563</b>
<b>Итого краткосрочная кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность</b>	<b>3 103</b>	<b>4 139</b>

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 23. Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность, обязательства по аренде (продолжение)

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

В период с 1 января 2019 г. (Примечание 2) по 30 июня 2019 г. существенных изменений в обязательствах по аренде и активах в форме права пользования не происходило.

#### 24. Резервы

По состоянию на 30 июня 2019 г. в составе резервов отражен резерв на завершение строительства в сумме 1 434 млн. руб. (676 млн. руб. на 31 декабря 2018 г.).

#### 25. Прочие нефинансовые обязательства

	<b>30 июня 2019 г. (непроаудир.)</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Авансы от покупателей по договорам аренды	–	15
Отложенный арендный доход	118	127
	<b>118</b>	<b>142</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Авансы по договорам аренды со сроком погашения до 1 года	1 003	961
	<b>1 003</b>	<b>961</b>

#### 26. Обязательства по договорам с покупателями

Обязательства по договорам с покупателями в размере 3 749 млн. руб. и 8 274 млн. руб. на 30 июня 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.

#### 27. Встроенные производные финансовые инструменты

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

Справедливая стоимость встроенных производных инструментов по состоянию на 30 июня 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. составила 230 млн. руб. и 381 млн. руб., соответственно.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость	
	30 июня 2019 г. (непроаудир.)	31 декабря 2018 г.	30 июня 2019 г. (непроаудир.)	31 декабря 2018 г.
<b>Финансовые активы</b>				
Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток (Прим. 18)	360	360	360	360
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность (Прим. 17)	379	658	379	658
Займы выданные и векселя полученные	7	7	7	7
Денежные средства и денежные эквиваленты (Прим. 19)	8 429	10 396	8 429	10 396
	<b>9 175</b>	<b>11 421</b>	<b>9 175</b>	<b>11 421</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Кредиты с плавающей процентной ставкой*	(66 066)	(63 470)	(66 066)	(63 470)
Кредиты с фиксированной процентной ставкой (Прим. 22)	(8 456)	(8 010)	(8 456)	(8 010)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность (Прим. 23)	(2 533)	(3 933)	(2 533)	(3 933)
Встроенные производные финансовые инструменты (Прим. 27)	(230)	(381)	(230)	(381)
Гарантийные депозиты от арендаторов	(596)	(544)	(596)	(544)
	<b>(77 881)</b>	<b>(76 338)</b>	<b>(77 881)</b>	<b>(76 338)</b>

\*Некоторые кредиты с плавающей процентной ставкой выданы с особыми условиями, отличающимися от рыночных

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 30 июня 2019 г. и 31 декабря 2018 г. балансовая стоимость кредитов и займов с плавающей процентной ставкой была равна их справедливой стоимости.

Справедливая стоимость кредитов и займов с фиксированной процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на момент расчета в отношении кредитов и займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. По состоянию на 30 июня 2019 г. и 31 декабря 2018 г. кредиты и займы с фиксированной ставкой учитываются по амортизированной стоимости. На 30 июня 2019 г. и 31 декабря 2018 г. балансовая стоимость кредитов и займов с фиксированной процентной ставкой была равна их справедливой стоимости.



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**29. Оценка справедливой стоимости**

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

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 30 июня 2019 г.:

	Дата оценки	Итого	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Существенных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
<b>Финансовые активы</b>					
Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток	30 июня 2019 г. (непроаудир.)	<b>360</b>	–	–	360
<b>Инвестиционная недвижимость</b>					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Прим. 11)	30 июня 2019 г. (непроаудир.)	<b>38 275</b>	–	–	38 275
<b>Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
<b>Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>					
Встроенные производные финансовые инструменты (Прим. 27)	30 июня 2019 г. (непроаудир.)	<b>230</b>	–	230	–
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Прим. 28)</b>					
Процентные кредиты и займы с плавающей процентной ставкой	30 июня 2019 г. (непроаудир.)	<b>66 066</b>	–	–	66 066
Процентные кредиты и займы с фиксированной процентной ставкой	30 июня 2019 г. (непроаудир.)	<b>8 456</b>	–	–	8 456

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 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 по справедливой стоимости через прибыль или убыток	31 декабря 2018 г.	<b>360</b>	–	–	360
<b>Инвестиционная недвижимость</b>					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Прим. 11)	31 декабря 2018 г.	<b>27 702</b>	–	–	27 702
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Прим. 12)	31 декабря 2018 г.	<b>8 348</b>	–	–	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 (Прим. 27)	31 декабря 2018 г.	<b>381</b>	–	381	–
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Прим. 28)</b>					
Процентные кредиты и займы с плавающей процентной ставкой	31 декабря 2018 г.	<b>63 470</b>	–	–	63 470
Процентные кредиты и займы с фиксированной процентной ставкой	31 декабря 2018 г.	<b>8 010</b>	–	–	8 010

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки по состоянию на 30 июня 2019 г.:

	<b>Методика оценки</b>	<b>Значительные ненаблюдаемые исходные данные</b>	<b>Диапазон (средне-взвешенное значение)</b>	<b>Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным</b>
<b>Инвестиционная недвижимость</b>				
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	14,0%-16,0% (14,6%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 180) млн. руб. и 1 230 млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,1%-4,4% (4,2%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 3 980 млн. руб. и (3 540) млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	10,0%-12,0% (10,5%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (2 380) млн. руб. и 2 890 млн. руб., соответственно
<b>Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>				
Долевые инструменты	Сравнительный подход	Цена продажи земельного участка, принадлежащего объекту инвестирования	0,2-0,892	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 10% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 32 млн. руб. и (32) млн. руб., соответственно

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки по состоянию на 31 декабря 2018 г.

	<b>Методика оценки</b>	<b>Значительные ненаблюдаемые исходные данные</b>	<b>Диапазон (средне-взвешенное значение)</b>	<b>Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным</b>
<b>Инвестиционная недвижимость</b>				
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	14,0%-16,0% (14,7%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (630) млн. руб. и 660 млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,2%-4,9% (4,3%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 1 550 млн. руб. и (1 410) млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	10,0%-12,0% (10,6%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 370) млн. руб. и 1 670 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	14,0%-14,0% (14,0%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (520) млн. руб. и 560 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,1%-4,1% (4,1%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 010 млн. руб. и (1 700) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	10,0%-10,0% (10,0%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (600) млн. руб. и 750 млн. руб., соответственно
<b>Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>				
Долевые инструменты	Сравнительный подход	Цена продажи земельного участка, принадлежащего объекту инвестирования	0,2-0,892	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 10% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 32 млн. руб. и (32) млн. руб., соответственно

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**30. Операции со связанными сторонами**

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

Операции со связанными сторонами	2019 г. (непроаудир.)	2018 г. (непроаудир.)
<b>Проценты по кредитам, полученным от акционера</b>		
Проценты по кредитам, полученным от ВТБ	3 374	2 334
	<b>3 374</b>	<b>2 334</b>
<b>Процентный доход по операциям с акционером</b>		
Процентный доход, полученный от ВТБ	300	579
	<b>300</b>	<b>579</b>
<b>Административные расходы и расходы на продажу по операциям с акционером</b>		
Административные расходы и расходы на продажу по операциям с ВТБ	29	17
	<b>29</b>	<b>17</b>
<b>Арендный доход по операциям с прочими связанными сторонами</b>		
Арендный доход, полученный от прочих связанных сторон	46	44
	<b>46</b>	<b>44</b>
<b>Прочая выручка от реализации по операциям с прочими связанными сторонами</b>		
Прочая выручка от реализации, полученная от прочих связанных сторон	41	-
	<b>41</b>	<b>-</b>
<b>Реализация недвижимости, предназначенной для продажи, по операциям с прочими связанными сторонами</b>		
Реализация недвижимости, предназначенной для продажи, по операциям с прочими связанными сторонами	-	589
	<b>-</b>	<b>589</b>
<b>Административные расходы и расходы на продажу по операциям с прочими связанными сторонами</b>		
Административные расходы и расходы на продажу по операциям с прочими связанными сторонами	1	31
	<b>1</b>	<b>31</b>
<b>Процентный доход по операциям с прочими связанными сторонами</b>		
Процентный доход, полученный от прочих связанных сторон	-	2
	<b>-</b>	<b>2</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

	<b>30 июня 2019 г. (непроаудир.)</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>
<b>Средства акционеров</b>		
Денежные средства и денежные эквиваленты в ВТБ (Прим. 19)	8 429	10 396
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность ВТБ	5	11
	<b>8 434</b>	<b>10 407</b>
<b>Средства прочих связанных сторон</b>		
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	132	89
	<b>132</b>	<b>89</b>
<b>Задолженность акционеров</b>		
Кредиты и займы, полученные от ВТБ (Прим. 22)	74 448	71 478
	<b>74 448</b>	<b>71 478</b>
<b>Задолженность прочих связанных сторон</b>		
Прочие нефинансовые обязательства	25	24
Кредиты и займы, полученные от прочих связанных сторон (Прим. 22)	72	–
	<b>97</b>	<b>24</b>

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 31.

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 шесть месяцев по 30 июня:

	<b>2019 г. (непроаудир.)</b>	<b>2018 г. (непроаудир.)</b>
Краткосрочные выплаты работникам	125	72
Прочие долгосрочные выплаты	14	12

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**31. Информация по сегментам**

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

За шестимесячный период, завершившийся 30 июня 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>	3 108	18	–	2 408	–	527	6 061
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом и прочие корректировки	2 934	1 228	–	(338)	–	(113)	3 711
<b>Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*</b>	<b>6 042</b>	<b>1 246</b>	<b>–</b>	<b>2 070</b>	<b>–</b>	<b>414</b>	<b>9 772</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>	(242)	(699)	(1 151)	1 385	–	(35)	(742)
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	(384)
<b>Убыток до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(1 126)</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

31. Информация по сегментам (продолжение)

За шестимесячный период, завершившийся 30 июня 2018 г.

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

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

\* Включая арендный доход, выручку от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, выручку от продажи гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг, за исключением выручки от прочей реализации в сумме 79 млн. руб. по консолидированному отчету о совокупном доходе.

\*\* Включая прибыль от изменения справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости и другие корректировки.

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



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

## 32. Гарантии и залоги

### Гарантии качества работ

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

### Залоги

По состоянию на 30 июня 2019 г. и 31 декабря 2018 г. обыкновенные акции ряда предприятий Группы находились в залоге:

Компания Группы	Проекты	30 июня 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%	500	50%
Citer Invest B.V.	«IQ-квартал»	101	50% + 1 акция	101	50% + 1 акция

По состоянию на 30 июня 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 30 июня 2019 г. и 31 декабря 2018 г. Группа передала в залог «ЦДМ на Лубянке» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 8 405 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 30 июня 2019 г. договор залога был прекращен по заявлению сторон.

По состоянию на 30 июня 2019 г. и 31 декабря 2018 г. Группа передала в залог объект «Искра-Парк» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости и недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 10 598 млн. руб. и 8 348 млн. руб., соответственно, и 5 203 млн. руб. и 4 760 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в июне 2021 года.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

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

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

##### *Налогообложение*

Руководство, основываясь на своем понимании действующего и предшествующего налогового законодательства, считает, что созданные резервы по налоговым обязательствам достаточны. Тем не менее, сохраняется риск того, что налоговые органы Российской Федерации могут иначе интерпретировать налоговое законодательство. Потенциальные обязательства, определенные руководством по состоянию на 30 июня 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 667 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 значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

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

Группа заключила договоры с третьими сторонами на строительство объектов, которые потребуют осуществления капиталовложений после 30 июня 2019 г. Сведения по существенным обязательствам по договорам на строительство (с учетом НДС) приводятся ниже.

«IQ-квартал» – Группа заключила договоры на строительство многофункционального комплекса «IQ-квартал» в «Москва-Сити». По состоянию на 30 июня 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 640 млн. руб. и 726 млн. руб., соответственно.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Избранные пояснительные примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

*«ЦДМ на Лубянке»* – Группа заключила договоры на выполнение реконструкции по проекту. По состоянию на 30 июня 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 20 млн. руб. и 202 млн. руб., соответственно.

*Гостиница «Пекин» и ЖК «Сады Пекина»* – Группа заключила договоры на реставрацию с приспособлением к современным требованиям Гостиничного комплекса «Пекин» и комплексной застройки прилегающей территории. По состоянию на 30 июня 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 83 млн. руб. и 87 млн. руб., соответственно.

*«АйКью -квартал»* – Группа заключила договоры на строительство многофункционального комплекса «АйКью -квартал» в «Москва-Сити». По состоянию на 30 июня 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 640 млн. руб. и 726 млн. руб., соответственно.

*ЖК «Вайн Хаус»* – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 30 июня 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 22 млн. руб. и 23 млн. руб., соответственно.

*ЖК «Наследие»* – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 30 июня 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 496 млн. руб. и 1 153 млн. руб., соответственно.

*ЖК «Театральный дом»* – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 30 июня 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 90 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 30 июня 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 2 472 млн. руб. и 5 621 млн. руб., соответственно.

*ЖК «Достояние»* – Группа заключила договоры на строительство жилого комплекса в Москве. По состоянию на 30 июня 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 1 572 млн. руб. и 1 979 млн. руб., соответственно.

ООО «Эрнст энд Янг»  
Прошито и пронумеровано 43 листа(ов)