

**ОТЧЕТ ЭМИТЕНТА  
(ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ)**

**Публичное акционерное общество "Галс-Девелопмент"**

**Код эмитента: 01017-Н**

**за 2 квартал 2020 г.**

Адрес эмитента: 115184 Россия, город Москва, Большая Татарская 35 стр. 4

Информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете, подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах

Президент

Дата: 14 августа 2020 г.

Главный бухгалтер

Дата: 14 августа 2020 г.



В.Е. Адамов

подпись

Н.В. Зайцева

подпись

М.П.

Контактное лицо: Сазонова Анна Сергеевна, Главный юристконсульт

Телефон: (495) 589-2222

Факс: (495) 580-7743

Адрес электронной почты: [sazonova.a@hals-development.ru](mailto:sazonova.a@hals-development.ru)

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете: [hals-development.ru/#1/35](http://hals-development.ru/#1/35)

<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=8939>

## Оглавление

Оглавление.....	2
Введение .....	5
Раздел I. Сведения о банковских счетах, об аудиторе (аудиторской организации), оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также о лицах, подписавших отчет эмитента (ежеквартальный отчет).....	6
1.1. Сведения о банковских счетах эмитента .....	6
1.2. Сведения об аудиторе (аудиторской организации) эмитента .....	6
1.3. Сведения об оценщике (оценщиках) эмитента.....	9
1.4. Сведения о консультантах эмитента .....	14
1.5. Сведения о лицах, подписавших отчет эмитента (ежеквартальный отчет).....	14
Раздел II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента .....	14
2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента .....	14
2.2. Рыночная капитализация эмитента .....	16
2.3. Обязательства эмитента.....	16
2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность .....	16
2.3.2. Кредитная история эмитента.....	17
2.3.3. Обязательства эмитента из предоставленного им обеспечения .....	21
2.3.4. Прочие обязательства эмитента.....	22
2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) ценных бумаг .....	22
2.4.1. Отраслевые риски .....	22
2.4.2. Страновые и региональные риски .....	22
2.4.3. Финансовые риски .....	22
2.4.4. Правовые риски.....	23
2.4.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск) .....	24
2.4.6. Стратегический риск.....	24
2.4.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента .....	24
2.4.8. Банковские риски .....	24
Раздел III. Подробная информация об эмитенте .....	24
3.1. История создания и развитие эмитента.....	24
3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента .....	24
3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента .....	25
3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента .....	25
3.1.4. Контактная информация.....	25
3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика .....	25
3.1.6. Филиалы и представительства эмитента.....	25
3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента .....	25
3.2.1. Основные виды экономической деятельности эмитента.....	25
3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента .....	25
3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента.....	28
3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента .....	28
3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ .....	28
3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов .....	28
3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых.....	28
3.2.8. Дополнительные сведения об эмитентах, основной деятельностью которых является оказание услуг связи .....	28
3.3. Планы будущей деятельности эмитента .....	28
3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях .....	28
3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение .....	29
3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по	

приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента .....	29
Раздел IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента .....	30
4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента .....	30
4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств .....	31
4.3. Финансовые вложения эмитента .....	32
4.4. Нематериальные активы эмитента .....	35
4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований .....	35
4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента .....	35
4.7. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента .....	37
4.8. Конкуренты эмитента .....	37
Раздел V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента .....	37
5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента .....	37
5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента .....	37
5.2.1. Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента .....	37
5.2.2. Информация о единоличном исполнительном органе эмитента .....	49
5.2.3. Состав коллегиального исполнительного органа эмитента .....	51
5.3. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента .....	57
5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, а также об организации системы управления рисками и внутреннего контроля .....	58
5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента .....	58
5.6. Сведения о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента .....	61
5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента .....	63
5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента .....	63
Раздел VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность .....	63
6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента .....	63
6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих таких участников (акционеров) лицах, а в случае отсутствия таких лиц - о таких участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного капитала или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций .....	63
6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ('золотой акции') .....	64
6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента .....	64
6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций .....	64
6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность .....	65
6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности .....	66
Раздел VII. Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация .....	67
7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента .....	67
7.2. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента .....	69
7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента .....	72
7.4. Сведения об учетной политике эмитента .....	72
7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж .....	72

7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного отчетного года.....	72
7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента.....	73
Раздел VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах	74
8.1. Дополнительные сведения об эмитенте .....	74
8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного капитала эмитента .....	74
8.1.2. Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента .....	74
8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента .....	74
8.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем пятью процентами уставного капитала либо не менее чем пятью процентами обыкновенных акций .....	74
8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом .....	78
8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента .....	85
8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента .....	85
8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента .....	85
8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены .....	85
8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными .....	85
8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям эмитента с обеспечением .....	85
8.4.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием.....	85
8.4.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с заложенным обеспечением денежными требованиями .....	85
8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента .....	85
8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам .....	85
8.7. Сведения об объявленных (начисленных) и (или) о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента .....	85
8.7.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента .....	85
8.7.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента.....	85
8.8. Иные сведения.....	85
8.9. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками .....	85
Приложение к отчету эмитента (ежеквартальному отчету). Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности либо Общепринятыми принципами бухгалтерского учета США. ....	87
Приложение к отчету эмитента (ежеквартальному отчету). Годовая сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности либо иными, отличными от МСФО, международно признанными правилами .....	87

## Введение

Основания возникновения у эмитента обязанности осуществлять раскрытие информации в форме отчета эмитента (ежеквартального отчета)

*В отношении ценных бумаг эмитента осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг*

*Эмитент является публичным акционерным обществом*

Настоящий отчет эмитента (ежеквартальный отчет) содержит оценки и прогнозы уполномоченных органов управления эмитента касательно будущих событий и/или действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности эмитента, в том числе планов эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления эмитента, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем отчете эмитента (ежеквартальном отчете).

# Раздел I. Сведения о банковских счетах, об аудиторе (аудиторской организации), оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также о лицах, подписавших отчет эмитента (ежеквартальный отчет)

## 1.1. Сведения о банковских счетах эмитента

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

## 1.2. Сведения об аудиторе (аудиторской организации) эмитента

Указывается информация в отношении аудитора (аудиторской организации), осуществившего (осуществившей) независимую проверку бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, а также консолидированной финансовой отчетности эмитента, входящей в состав отчета эмитента (ежеквартального отчета), а также аудитора (аудиторской организации), утвержденного (выбранного) для проведения аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и годовой консолидированной финансовой отчетности эмитента за текущий и последний заверченный отчетный год.

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "Эрнст энд Янг"** (осуществляет аудит отчетности эмитента, подготовленной в соответствии с **Международными Стандартами Финансовой Отчетности**)

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Эрнст энд Янг"**

Место нахождения: **115035, г. Москва, Садовническая набережная, д.77, стр. 1**

ИНН: **7709383532**

ОГРН: **1027739707203**

Телефон: **(495) 755-9700**

Факс: **(495) 755-9701**

Адрес электронной почты: **Moscow@ru.ey.com**

Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов

Полное наименование: **Саморегулируемая организация аудиторов «Российский Союз аудиторов» (СРО РСА)**

Место нахождения

**107031 Россия, Москва, Петровский пер. 8 стр. 2**

Дополнительная информация:

**ООО "Эрнст энд Янг" включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций СРО РСА за основным регистрационным номером записи 11603050648.**

Отчетный год (годы) из числа последних пяти заверченных финансовых лет и текущего финансового года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, Год	Консолидированная финансовая отчетность, Год
	2015
	2016
	2017
	2018
	2019

Периоды из числа последних пяти заверченных финансовых лет и текущего финансового года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, Отчетная дата	Консолидированная финансовая отчетность, Отчетная дата
--	--

	30.06.2015
	30.06.2016
	30.06.2017
	30.06.2018
	30.06.2019

Описываются факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от эмитента, в том числе указывается информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента)

***Факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от эмитента, в том числе существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента), нет***

Наличие долей участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале эмитента:

***Аудитор (лица, занимающие должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) долей в уставном капитале эмитента не имеют***

Предоставление эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации):

***Предоставление эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) не осуществлялось***

Наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей:

***Тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей нет***

Сведения о лицах, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации:

***Лиц, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации, нет***

Иные факторы, которые могут повлиять на независимость аудитора от эмитента:

***Иных факторов, которые могут повлиять на независимость аудитора от эмитента, нет***

Порядок выбора аудитора эмитента

Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора, и его основные условия:

***Аудитор выбирается общим собранием акционеров по рекомендации Совета директоров.***

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора для утверждения собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:

***Совет директоров Общества представляет кандидатуру аудитора для утверждения на годовом общем собрании акционеров Общества. Кандидатура аудитора Общества выбирается из числа признанных независимых аудиторов, обладающих высокой профессиональной репутацией.***

***Работ аудитора, в рамках специальных аудиторских заданий, не проводилось***

Описывается порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации), указывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору (аудиторской организации) по итогам последнего завершенного отчетного года, за который аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и

(или) годовой консолидированной финансовой отчетности эмитента:

*Между Эмитентом и аудитором заключается договор на оказание аудиторских услуг. Размер вознаграждения аудитора определяется Советом директоров и не ставится в зависимость от результатов проверки.*

*Размер вознаграждения за 2019 г. 21 240 000 руб.*

*Вознаграждение указано с учетом налога на добавленную стоимость.*

*Отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги нет*

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью "ФИНЭКСПЕРТИЗА "*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО "ФИНЭКСПЕРТИЗА "*

Место нахождения: *125167, Москва г, Ленинградский пр-т, дом № 47, строение 3, помещение X, этаж 3, комната 1*

ИНН: *7708096662*

ОГРН: *1027739127734*

Телефон: *+7 (495) 775-2200*

Факс: *+7 (495) 775-2200*

Адрес электронной почты: *info@finexpertiza.ru*

Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов

Полное наименование: *Саморегулируемая организация аудиторов «Ассоциация Содружество» (Ассоциация) (СРО ААС)*

Место нахождения

*119192 Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект 21 корп. 4*

Дополнительная информация:

*info@auditor-sro.org*

*ООО "ФИНЭКСПЕРТИЗА" включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций СРО ААС за основным регистрационным номером записи ОРНЗ 12006017998*

Отчетный год (годы) из числа последних пяти завершенных финансовых лет и текущего финансового года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, Год	Консолидированная финансовая отчетность, Год
2019	

Периоды из числа последних пяти завершенных финансовых лет и текущего финансового года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, Отчетная дата	Консолидированная финансовая отчетность, Отчетная дата
30.09.2019	

Описываются факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от эмитента, в том числе указывается информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента)

*Факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от эмитента, в том числе существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента), нет*



Наличие долей участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале эмитента:

***Аудитор (лица, занимающие должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) долей в уставном капитале эмитента не имеют***

Предоставление эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации):

***Предоставление эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) не осуществлялось***

Наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей:

***Тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей нет***

Сведения о лицах, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации:

***Лиц, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации, нет***

Иные факторы, которые могут повлиять на независимость аудитора от эмитента:

***Иных факторов, которые могут повлиять на независимость аудитора от эмитента, нет***

Порядок выбора аудитора эмитента

Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора, и его основные условия:

***Аудитор выбирается общим собранием акционеров по рекомендации Совета директоров.***

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора для утверждения собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:

***Совет директоров Общества представляет кандидатуру аудитора для утверждения на годовом общем собрании акционеров Общества. Кандидатура аудитора Общества выбирается из числа признанных независимых аудиторов, обладающих высокой профессиональной репутацией.***

***Работ аудитора, в рамках специальных аудиторских заданий, не проводилось***

Описывается порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации), указывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору (аудиторской организации) по итогам последнего завершенного отчетного года, за который аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и (или) годовой консолидированной финансовой отчетности эмитента:

***Общество с ограниченной ответственностью "ФИНЭКСПЕРТИЗА" утверждено Годовым общим собранием акционеров Эмитента аудитором Общества на 2019 г.***

***Между Эмитентом и аудитором заключен договор на оказание аудиторских услуг. Размер вознаграждения аудитора определяется Советом директоров и не ставится в зависимость от результатов проверки.***

***Размер вознаграждения за 2019 год составил 438 600 руб.***

***Вознаграждение указано с учетом налога на добавленную стоимость.***

***Отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги нет***

### 1.3. Сведения об оценщике (оценщиках) эмитента

ФИО: ***Глинянов Сергей Александрович***

***Оценщик работает на основании трудового договора с юридическим лицом***

Телефон: ***(964) 774-8285***

Факс: ***отсутствует***

Адрес электронной почты: ***info@finaudit-ocenka.ru***

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»**

Место нахождения: **117463, г. Москва, пр-т Новоясеневский, д. 32, к.1, Э 1, пом. VI, К2, оф. 35**

ИНН: **1655034235**

ОГРН: **1021602837937**

Данные о членстве оценщика в саморегулируемых организациях оценщиков

Полное наименование: **Союз специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков»**

Место нахождения

**109147 Российская Федерация, г. Москва, ул. Марксистская 34 стр. 10 оф. 20А**

Дата регистрации оценщика в реестре саморегулируемой организации оценщиков: **10.10.2016**

Регистрационный номер: **008**

Информация об услугах по оценке, оказываемых данным оценщиком:

**Определение рыночной стоимости 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции ПАО "Галс-Девелопмент", номер государственной регистрации 1-01-01017-Н, в целях выкупа ПАО "Галс-Девелопмент" акций у акционеров в соответствии с п. 3 ст. 75 ФЗ "Об акционерных обществах".**

**Оценка справедливой стоимости 100% доли в уставном капитале ООО "ГалсОблСтрой" (ОГРН 1047796711093), и задолженности ООО "ГалсОблСтрой" и АО "Лубянка-Девелопмент" перед ПАО "Галс-Девелопмент" и ООО "Галс-Инвест".**

**Оценка справедливой стоимости объекта оценки:**

- 1. 100% пакет обыкновенных акций кол-во (3 782 000) шт. Акционерного общества "Галс-Технопарк" (АО "Галс-Технопарк", ОГРН 1047796711214) Юридический адрес: 115184, г. Москва, ул. Б. Татарская, д. 35, строение 4, этаж 4, помещение XI, комната 23, в том числе: 50% пакет обыкновенных акций кол-во (1 891 000) шт. Номер и дата государственной регистрации выпуска акций №1-01-57230-Н от 29.09.2005г.**
- 2. Задолженность АО "Галс-Технопарк" перед ПАО "Галс-Девелопмент".**
- 3. Задолженность АО "Галс-Технопарк" перед ООО "Галс-Инвест".**

ФИО: **Пискарев Алексей Николаевич**

**Оценщик работает на основании трудового договора с юридическим лицом**

Телефон: **+7 (495) 717-0101**

Факс: **отсутствует**

Адрес электронной почты: **ap@evcons.ru**

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "Эверест Консалтинг"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Эверест Консалтинг"**

Место нахождения: **РФ, 125124, Россия, г. Москва, 3-я улица Ямского поля, д. 2 корп. 7**

ИНН: **7707738620**

ОГРН: **1107746971210**

Данные о членстве оценщика в саморегулируемых организациях оценщиков

Полное наименование: **Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"**

Место нахождения

**125167 Российская Федерация, Москва, 4-я ул. 8 Марта 6А**

Дата регистрации оценщика в реестре саморегулируемой организации оценщиков: **01.06.2018**

Регистрационный номер: **1525.77**

Информация об услугах по оценке, оказываемых данным оценщиком:

**Определение справедливой стоимости 100% доли в уставном капитале ООО "Галс-Проф" в целях управленческих решений.**

**Определение справедливой стоимости 100% пакета акций ОАО "Система-Темп" в целях управленческих решений.**

**Оценка проводилась совместно с Никуловой Александрой Викторовной.**

ФИО: **Никулова Александра Викторовна**

**Оценщик работает на основании трудового договора с юридическим лицом**

Телефон: +7 (495) 717-0101

Факс: **отсутствует**

Адрес электронной почты: **an@evcons.ru**

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "Эверест Консалтинг"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Эверест Консалтинг"**

Место нахождения: **РФ, 125124, Россия, г. Москва, 3-я улица Ямского поля, д. 2 корп. 7**

ИНН: **7707738620**

ОГРН: **1107746971210**

Данные о членстве оценщика в саморегулируемых организациях оценщиков

Полное наименование: **Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"**

Место нахождения

**125167 Российская Федерация, Москва, 4-я ул. 8 Марта 6А**

Дата регистрации оценщика в реестре саморегулируемой организации оценщиков: **29.12.2015**

Регистрационный номер: **1411.50**

Информация об услугах по оценке, оказываемых данным оценщиком:

**Определение справедливой стоимости 100% доли в уставном капитале ООО "Галс-Проф" в целях управленческих решений.**

**Определение справедливой стоимости 100% пакета акций ОАО "Система-Темп" в целях управленческих решений.**

**Оценка проводилась совместно с Пискаревым Алексеем Николаевичем.**

ФИО: **Денисов Виктор Владимирович**

**Оценщик работает на основании трудового договора с юридическим лицом**

Телефон: +7 (495) 983-0959

Факс: **отсутствует**

Адрес электронной почты: **vdenisov@euroexpert.ru**

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное фирменное наименование: **Непубличное акционерное общество "Евроэксперт"**

Сокращенное фирменное наименование: **НАО "Евроэксперт"**

Место нахождения: **121170, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА НЕВЕРОВСКОГО, ДОМ 10, СТРОЕНИЕ 3А, ЭТАЖ 5 ПОМЕЩЕНИЕ 8**

ИНН: **7709542694**

ОГРН: **1047796300298**

Данные о членстве оценщика в саморегулируемых организациях оценщиков

Полное наименование: **Союз специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков»**

Место нахождения

*109147 Российская Федерация, г. Москва, ул. Марксистская 34 стр. 10 оф. 20А*

Дата регистрации оценщика в реестре саморегулируемой организации оценщиков: **02.10.2018**

Регистрационный номер: **712**

Информация об услугах по оценке, оказываемых данным оценщиком:

**Оценка 100% долей участия в уставном капитале ООО "Проект Настасьинский".  
Оценка проводилась совместно с Лесных Юлией Михайловной, Солониной Марией Александровной.**

ФИО: *Лесных Юлия Михайловна*

**Оценщик работает на основании трудового договора с юридическим лицом**

Телефон: +7 (495) 983-0959

Факс: *отсутствует*

Адрес электронной почты: *yulesnykh@euroexpert.ru*

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное фирменное наименование: **Непубличное акционерное общество "Евроэксперт"**

Сокращенное фирменное наименование: **НАО "Евроэксперт"**

Место нахождения: **121170, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА НЕВЕРОВСКОГО, ДОМ 10, СТРОЕНИЕ 3А, ЭТАЖ 5 ПОМЕЩЕНИЕ 8**

ИНН: **7709542694**

ОГРН: **1047796300298**

Данные о членстве оценщика в саморегулируемых организациях оценщиков

Полное наименование: **Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков"**

Место нахождения

**105066 Российская Федерация, г. Москва, 1-й Басманный пер. 2а стр. 1**

Дата регистрации оценщика в реестре саморегулируемой организации оценщиков: **13.04.2015**

Регистрационный номер: **009438**

Информация об услугах по оценке, оказываемых данным оценщиком:

**Оценка 100% долей участия в уставном капитале ООО "Проект Настасьинский".  
Оценка проводилась совместно с Денисовым Виктором Владимировичем, Солониной Марией Александровной.**

ФИО: *Дашкова Екатерина Андреевна*

**Оценщик работает на основании трудового договора с юридическим лицом**

Телефон: +7 (495) 983-0959

Факс: *отсутствует*

Адрес электронной почты: *edashkova@euroexpert.ru*

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное фирменное наименование: **Непубличное акционерное общество "Евроэксперт"**

Сокращенное фирменное наименование: **НАО "Евроэксперт"**

Место нахождения: **121170, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА НЕВЕРОВСКОГО, ДОМ 10, СТРОЕНИЕ 3А, ЭТАЖ 5 ПОМЕЩЕНИЕ 8**

ИНН: **7709542694**

ОГРН: **1047796300298**

Данные о членстве оценщика в саморегулируемых организациях оценщиков

Полное наименование: **Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков"**

Место нахождения

**105066 Российская Федерация, г. Москва, 1-й Басманный пер. 2а стр. 1**

Дата регистрации оценщика в реестре саморегулируемой организации оценщиков: **24.06.2009**

Регистрационный номер: **005765**

Информация об услугах по оценке, оказываемых данным оценщиком:

**Оценка здания (кад. № 77:00:0000000:16182) и помещений нежилого назначения, расположенных на земельном участке (кад. № 77:09:0005008:105) по адресу: г. Москва, Ленинградский просп., вл. 39, стр. 79,80**

ФИО: **Солонина Мария Александровна**

**Оценщик работает на основании трудового договора с юридическим лицом**

Телефон: **+7 (495) 983-0959**

Факс: **отсутствует**

Адрес электронной почты: **msolonina@euroexpert.ru**

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное фирменное наименование: **Непубличное акционерное общество "Евроэксперт"**

Сокращенное фирменное наименование: **НАО "Евроэксперт"**

Место нахождения: **121170, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА НЕВЕРОВСКОГО, ДОМ 10, СТРОЕНИЕ 3А, ЭТАЖ 5 ПОМЕЩЕНИЕ 8**

ИНН: **7709542694**

ОГРН: **1047796300298**

Данные о членстве оценщика в саморегулируемых организациях оценщиков

Полное наименование: **Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков"**

Место нахождения

**105066 Российская Федерация, г. Москва, 1-й Басманный пер. 2а стр. 1**

Дата регистрации оценщика в реестре саморегулируемой организации оценщиков: **15.05.2019**

Регистрационный номер: **010413**

Информация об услугах по оценке, оказываемых данным оценщиком:

**Оценка 100% долей участия в уставном капитале ООО "Проект Настасьинский".**

**Оценка проводилась совместно с Денисовым Виктором Владимировичем, Лесных Юлией Михайловной.**

ФИО: **Лошков Владислав Валерьевич**

**Оценщик работает на основании трудового договора с юридическим лицом**

Телефон: **+7 (495) 380-0561**

Факс: **отсутствует**

Адрес электронной почты: **[info@LL-Consult.ru](mailto:info@LL-Consult.ru)**

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «ЛЛ-Консалт»**

Место нахождения: **105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А**

ИНН: **7701298571**

ОГРН: **1037739546866**

Данные о членстве оценщика в саморегулируемых организациях оценщиков

Полное наименование: **Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»**

Место нахождения

**105066 Российская Федерация, г. Москва, 1-й Басманный пер. 2а стр. 1**

Дата регистрации оценщика в реестре саморегулируемой организации оценщиков: **04.02.2008**

Регистрационный номер: **003430**

Информация об услугах по оценке, оказываемых данным оценщиком:

**ОТЧЕТ №4070/0520 от 15.05.2020 об оценке рыночной стоимости 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент»**

#### **1.4. Сведения о консультантах эмитента**

**Финансовые консультанты по основаниям, перечисленным в пункте 1.4. Приложения 3 к Положению Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг», в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала не привлекались**

#### **1.5. Сведения о лицах, подписавших отчет эмитента (ежеквартальный отчет)**

ФИО: **Зайцева Наталья Владимировна**

Год рождения: **1974**

Сведения об основном месте работы:

Организация: **ПАО "Галс-Девелопмент"**

Должность: **Главный бухгалтер**

ФИО: **Адамов Виктор Евгеньевич**

Год рождения: **1984**

Сведения об основном месте работы:

Организация: **ПАО "Галс-Девелопмент"**

Должность: **Президент**

## **Раздел II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента**

### **2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента**

Динамика показателей, характеризующих финансово-экономическую деятельность эмитента, рассчитанных на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: **РСБУ**

Единица измерения для расчета показателя производительности труда: **тыс. руб./чел.**

Наименование показателя	2019, 6 мес.	2020, 6 мес.
Производительность труда	4 344	3 784
Отношение размера задолженности к собственному капиталу	-2.77	-7.31
Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала	1.58	1.5
Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)	-2.35	28.67
Уровень просроченной задолженности, %	0.0038	0.009219

Показатели на основании консолидированной финансовой отчетности

Дата составления: **13.04.2020**

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: **МСФО**

Единица измерения для расчета показателя производительности труда: **млн. руб./чел.**

Наименование показателя	На 31.12.2018	На 31.12.2019
Производительность труда	40.27	26.3
Отношение размера задолженности к собственному капиталу	-6.52	-5.02
Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала	1.25	1.4
Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)	1.32	2.81
Уровень просроченной задолженности, %	0	0

Анализ финансово-экономической деятельности эмитента на основе экономического анализа динамики приведенных показателей:

**Показатели индивидуальной финансовой отчетности ПАО «Галс-Девелопмент», рассчитанные на основании отчетности по РСБУ по методике утвержденной Банком России 30.12.2014 N 454-П:**

*Под производительностью труда в общем виде, понимается показатель, характеризующий его результативность, отдачу каждой единицы используемого ресурса труда.*

*Показатель производительности труда за 6 месяцев 2020 года снизился по сравнению с аналогичным показателем прошлых периодов, в связи со снижением выручки за анализируемый период.*

*Отрицательный показатель, характеризующий долговую нагрузку (отношение размера задолженности к собственному капиталу) за 6 месяцев 2020 года изменился по сравнению с аналогичным показателем прошлых периодов в связи со снижением отрицательного значения собственного капитала.*

*Показатель Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала отражающий структуру источников долгосрочного финансирования за 6 месяцев 2020 года изменился незначительно по сравнению с аналогичным показателем прошлых периодов.*

*Показатель степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью) за 6 месяцев года увеличился, что объясняется существенным ростом краткосрочных обязательств, и размера денежных средств, которые могут быть направлены на покрытие кредиторской задолженности.*

*Эмитент на протяжении анализируемых периодов демонстрирует низкий уровень просроченной задолженности (менее 1%).*

**Показатели консолидированной финансовой отчетности ПАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних предприятий, являющейся приложением к настоящему ежеквартальному отчету, рассчитанные по стандартам МСФО, характеризуют финансово-экономическую деятельность Эмитента и его дочерних предприятий.**

*Изменение показателя производительности труда за отчетный период по сравнению с аналогичным показателем за 2018 г. обусловлено, главным образом, снижением выручки от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, в результате завершения строительства и ввода в эксплуатацию ряда объектов.*

*Изменение показателя отношения размера задолженности к собственному капиталу за отчетный период по сравнению с аналогичным показателем за 2018 г. обусловлено снижением показателя собственного капитала, что частично было компенсировано снижением величины совокупных обязательств.*

*Изменение показателя отношения размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала за отчетный период по сравнению с аналогичным показателем за 2018 г. незначительно.*

*Изменение показателя степени покрытия долгов текущими доходами (прибылью) за отчетный период по сравнению с аналогичным показателем за 2018 г. обусловлено снижением величины прибыли до вычета расходов по процентам, уплаты налогов и амортизационных отчислений, что частично было компенсировано сокращением показателя краткосрочной задолженности. Финансово-экономическая деятельность компании в 2019 г. по сравнению с 2018 г.*

*характеризуется ухудшением показателей производительности труда и степени покрытия долгов текущими доходами за счет снижения выручки от реализации жилой недвижимости. Ухудшение показателей отношения размера задолженности к собственному капиталу и отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала обусловлено снижением собственного капитала, вызванного увеличением*

*размера непокрытых убытков и эффектом от досрочного погашения ранее модифицированных кредитных обязательств.*

## 2.2. Рыночная капитализация эмитента

*Рыночная капитализация рассчитывается как произведение количества акций соответствующей категории (типа) на рыночную цену одной акции, раскрываемую организатором торговли*

Единица измерения: *руб.*

Наименование показателя	На 31.12.2019 г.	На 30.06.2020 г.
Рыночная капитализация	8 625 945 286	8 536 208 534

Информация об организаторе торговли на рынке ценных бумаг, на основании сведений которого осуществляется расчет рыночной капитализации, а также иная дополнительная информация о публичном обращении ценных бумаг по усмотрению эмитента:

*Публичное акционерное общество "Московская Биржа ММВБ-РТС"*

## 2.3. Обязательства эмитента

### 2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность

На 30.06.2020 г.

Структура заемных средств

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	Значение показателя
Долгосрочные заемные средства	13 668 060
в том числе:	
кредиты	13 668 060
займы, за исключением облигационных	
облигационные займы	
Краткосрочные заемные средства	6 666 100
в том числе:	
кредиты	
займы, за исключением облигационных	6 666 100
облигационные займы	
долговые ценные бумаги	
Общий размер просроченной задолженности по заемным средствам	
в том числе:	
по кредитам	
по займам, за исключением облигационных	
по облигационным займам	

Структура кредиторской задолженности

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	Значение показателя
Общий размер кредиторской задолженности	12 890 600
из нее просроченная	3 064
в том числе	
перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами	1 382 217



из нее просроченная	
перед поставщиками и подрядчиками	81 565
из нее просроченная	1
перед персоналом организации	
из нее просроченная	
авансы полученные	11 423 243
из нее просроченная	
прочие кредиторы	3 575
из нее просроченные	3 063

При наличии просроченной кредиторской задолженности, в том числе по заемным средствам, указываются причины неисполнения и последствия, которые наступили или могут наступить в будущем для эмитента вследствие неисполнения соответствующих обязательств, в том числе санкции, налагаемые на эмитента, и срок (предполагаемый срок) погашения просроченной кредиторской задолженности или просроченной задолженности по заемным средствам.

***Просроченная кредиторская задолженность является несущественной к общему объему кредиторской задолженности. По просроченной кредиторской задолженности последствий ввиду неисполнения обязательств в срок не ожидается.***

Кредиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности или не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств:

Полное фирменное наименование: **Банк ВТБ (публичное акционерное общество)**

Сокращенное фирменное наименование: **Банк ВТБ (ПАО)**

Место нахождения: **190000, Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29**

ИНН: **7702070139**

ОГРН: **1027739609391**

Сумма задолженности: **13 668 060 тыс. руб.**

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):

***Просроченная задолженность по заемным средствам отсутствует***

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **0%**

Доля принадлежащих эмитенту обыкновенных акций такого акционерного общества: **0%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **98.1087%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **98.1087%**

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "Галс Управление активами"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Галс Управление активами"**

Место нахождения: **115184, Москва г, Татарская Б. ул., дом 35, строение 4, этаж 4, помещение XII, комната 32**

ИНН: **9705138170**

ОГРН: **1197746635580**

Сумма задолженности: **10 387 579 тыс. руб.**

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):

***Просроченная кредиторская задолженность отсутствует***

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Нет**

### **2.3.2. Кредитная история эмитента**

Описывается исполнение эмитентом обязательств по действовавшим в течение последнего завершенного отчетного года и текущего года кредитным договорам и (или) договорам займа, в том числе заключенным путем выпуска и продажи облигаций, сумма основного долга по которым составляла пять и более процентов балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания

последнего завершенного отчетного периода, состоящего из 3, 6, 9 или 12 месяцев, предшествовавшего заключению соответствующего договора, а также иным кредитным договорам и (или) договорам займа, которые эмитент считает для себя существенными.

<b>Вид и идентификационные признаки обязательства</b>	
<b>1. Кредитное соглашение, №2316 от 30.06.2009г.</b>	
<b>Условия обязательства и сведения о его исполнении</b>	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	18508215490 RUR X 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	13308215490 RUR X 1
Срок кредита (займа), (дней)	4567
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	4,54
Количество процентных (купонных) периодов	0
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	31.12.2021
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Средний размер процентов по кредиту рассчитан, исходя из фактического количества календарных дней во 2-м квартале 2020 года (91 день) и того условия, что процентная ставка по данному кредитному соглашению установлена в размере ключевой ставки Банка России минус 1% (но не более 9,5% годовых) и с учетом снижения ключевой ставки составила следующие значения: за период с 01.04.2020г. по 26.04.2020г. - 5,00% годовых, за период с 27.04.2020г. по 21.06.2020г. - 4,50% годовых, за период с 22.06.2020г. по 30.06.2020г. - 3,50% годовых.

<b>Вид и идентификационные признаки обязательства</b>	
<b>2. Кредитное соглашение, №2802 от 27.09.2011г.</b>	
<b>Условия обязательства и сведения о его исполнении</b>	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	9600000000 RUR X 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	0 RUR X 1
Срок кредита (займа), (дней)	3383
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	4,72
Количество процентных (купонных) периодов	0
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет

Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	31.12.2020
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	29.05.2020
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Средний размер процентов по кредиту рассчитан, исходя из фактического количества календарных дней во 2-м квартале 2020 года с 01.04.2020г. по 29.05.2020г. - дату фактического окончательного погашения основного долга (59 дней) и того условия, что процентная ставка по данному кредитному соглашению установлена в размере ключевой ставки Банка России минус 1% (но не более 9,5% годовых) и с учетом снижения ключевой ставки составила следующие значения: за период с 01.04.2020г. по 26.04.2020г. - 5,00% годовых, за период с 27.04.2020г. по 29.05.2020г. - 4,50% годовых.

<b>Вид и идентификационные признаки обязательства</b>	
<b>3. Кредитное соглашение, №1831 от 03.08.2007г.</b>	
<b>Условия обязательства и сведения о его исполнении</b>	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	13970450000 RUR X 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	0 RUR X 1
Срок кредита (займа), (дней)	6709
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	9,50
Количество процентных (купонных) периодов	0
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	15.12.2025
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	29.05.2020
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	13 970 450 000 руб. - лимит выдачи по кредитной линии в сумме эквивалента 500 000 000 USD в рублях по курсу Банка России на дату, наступающую через 3 рабочих дня после вступления в силу дополнительного соглашения №2 от 27.11.2008г. к данному кредитному соглашению. Основной долг по кредитному соглашению полностью погашен. 15.12.2025г. - срок погашения задолженности по начисленным процентам согласно условиям кредитного соглашения. 29.05.2020г. - фактическая дата полного погашения задолженности по начисленным процентам.

<b>Вид и идентификационные признаки обязательства</b>	
<b>4. Кредитное соглашение, №1894 от 02.11.2007г.</b>	
<b>Условия обязательства и сведения о его исполнении</b>	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	5588180000 RUR X 1

Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	0 RUR X 1
Срок кредита (займа), (дней)	6618
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	9,50
Количество процентных (купонных) периодов	0
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	15.12.2025
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	29.05.2020
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	5 588 180 000 руб. - лимит выдачи по кредитной линии в сумме эквивалента 200 000 000 USD в рублях по курсу Банка России на дату, наступающую через 3 рабочих дня после вступления в силу дополнительного соглашения №4 от 27.11.2008г. к данному кредитному соглашению. Основной долг по кредитному соглашению полностью погашен. 15.12.2025г. - срок погашения задолженности по начисленным процентам согласно условиям кредитного соглашения. 29.05.2020г. - фактическая дата полного погашения задолженности по начисленным процентам.

<b>Вид и идентификационные признаки обязательства</b>	
<b>5. Кредитное соглашение, №2058 от 26.11.2008г.</b>	
<b>Условия обязательства и сведения о его исполнении</b>	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	4000000000 RUR X 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	0 RUR X 1
Срок кредита (займа), (дней)	4418
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	4,60
Количество процентных (купонных) периодов	0
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	31.12.2020
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	25.06.2020
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Средний размер процентов по кредиту рассчитан, исходя из фактического количества календарных дней во 2-м квартале 2020 года с 01.04.2020г. по 25.06.2020г. - дату фактического полного погашения основного долга (86 дней) и того условия, что процентная ставка по данному кредитному соглашению установлена в размере ключевой ставки Банка России минус 1% (но не более 9,5% годовых) и с учетом снижения ключевой ставки составила следующие значения: за период с 01.04.2020г. по 26.04.2020г. - 5,00% годовых,

	за период с 27.04.2020г. по 21.06.2020г. - 4,50% годовых, за период с 22.06.2020г. по 25.06.2020г. - 3,50% годовых.
--	--

<b>Вид и идентификационные признаки обязательства</b>	
<b>6. Договор займа, №ДЗ1912/19-ГИ-ГД от 19.12.2019</b>	
<b>Условия обязательства и сведения о его исполнении</b>	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Общество с ограниченной ответственностью "Галс-Инвест", 115184, г. Москва, ул. Б. Татарская, д. 35, стр. 4, эт/пом/ком 3/Х/27
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	438000000 RUR X 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	6666100000 RUR X 1
Срок кредита (займа), (месяцев)	20
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	0
Количество процентных (купонных) периодов	0
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	31.08.2020
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	

### 2.3.3. Обязательства эмитента из предоставленного им обеспечения

На 30.06.2020 г.

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	На 30.06.2020 г.
Общий размер предоставленного эмитентом обеспечения (размер (сумма) неисполненных обязательств, в отношении которых эмитентом предоставлено обеспечение, если в соответствии с условиями предоставленного обеспечения исполнение соответствующих обязательств обеспечивается в полном объеме)	10 778 061
в том числе по обязательствам третьих лиц	10 778 061
Размер предоставленного эмитентом обеспечения (размер (сумма) неисполненных обязательств, в отношении которых эмитентом предоставлено обеспечение, если в соответствии с условиями предоставленного обеспечения исполнение соответствующих обязательств обеспечивается в полном объеме) в форме залога	
в том числе по обязательствам третьих лиц	
Размер предоставленного эмитентом обеспечения (размер (сумма) неисполненных обязательств, в отношении которых эмитентом предоставлено обеспечение, если в соответствии с условиями предоставленного обеспечения исполнение соответствующих обязательств обеспечивается в полном объеме) в форме поручительства	10 778 061
в том числе по обязательствам третьих лиц	10 778 061

Обязательства эмитента из обеспечения третьим лицам, в том числе в форме залога или поручительства, составляющие пять или более процентов балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания соответствующего отчетного периода

*Указанные обязательства в данном отчетном периоде не возникали*

*За 6 месяцев 2020 года Эмитентом не принимались обязательства из обеспечения, размер которых составлял бы пять и более процентов балансовой стоимости активов эмитента по состоянию на конец отчетного периода, предшествующего предоставлению обеспечения. Размер некоторых обязательств, возникших из обеспечения, предоставленного до 2020 года, составляет более пяти процентов балансовой стоимости активов эмитента на 30.06.2020 года в связи с уменьшением балансовой стоимости активов эмитента.*

*Сведения о таких обязательствах эмитента не предоставляются, т.к. обязательства возникли до 2020 года.*

#### **2.3.4. Прочие обязательства эмитента**

*Прочих обязательств, не отраженных в бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые могут существенно отразиться на финансовом состоянии эмитента, его ликвидности, источниках финансирования и условиях их использования, результатах деятельности и расходов, не имеется*

#### **2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) ценных бумаг**

Политика эмитента в области управления рисками:

*Эмитент дает характеристику рискам и неопределенностям, которые считает существенными, но эти риски могут являться не единственными, с которыми инвесторы могут столкнуться.*

*Возникновение дополнительных рисков и неопределенностей, включая риски и неопределенности, о которых Эмитенту в настоящий момент ничего неизвестно или которые Эмитент считает несущественными, может также привести к снижению стоимости эмиссионных ценных бумаг Эмитента.*

*В силу специфики деятельности Эмитента риски, которые могут привести к снижению стоимости эмиссионных ценных бумаг, обусловлены, в большей степени, совокупными рисками обществ, прямо или косвенно контролируемых Эмитентом.*

*Управление рисками Эмитента осуществляется в рамках общей политики в области управления рисками Группы Галс-Девелопмент в целом, основанной на комплексном подходе и продуманных решениях менеджмента Группы.*

##### **2.4.1. Отраслевые риски**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

##### **2.4.2. Страновые и региональные риски**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

##### **2.4.3. Финансовые риски**

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

*1. Риски изменения процентных ставок:*

*1.1. Риски резких колебаний плавающих процентных ставок:*

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

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

*1.2. Риски удорожания финансирования (увеличение процентных ставок):*

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

*Необходимо отметить, что значительная часть долговых обязательств Эмитента является*

долгосрочной. Эмитенту удалось привлечь значительную часть финансирования под оптимальные ставки. Риски одностороннего повышения кредитором процентных ставок по действующим кредитным договорам оцениваются Эмитентом как минимальные.

#### **2. Валютные риски:**

Резкие колебания курса российского рубля относительно иностранных валют могут негативно повлиять на финансовое состояние Эмитента. Финансовое состояние Эмитента, его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности в некоторой степени зависят от изменений валютных курсов. Эмитент может привлекать заемные средства, в том числе в долларах США, евро, в то время как функциональной валютой Эмитента является российский рубль. Таким образом, в случае привлечения заемного капитала в иностранной валюте резкое усиление курса доллара США, евро может привести к увеличению выплат по данным кредитам.

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

#### **3. Риск роста темпов инфляции:**

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

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

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

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

Также к числу важнейших рисков этой группы необходимо отнести:

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

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

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

Вышеприведенные риски формируют риск ликвидности, т.е. вероятность получения убытка из-за нехватки денежных средств в требуемые сроки и, как следствие, неспособность Эмитента выполнить свои обязательства. Наступление такого рискованного события может повлечь за собой штрафы, пени, ущерб деловой репутации Эмитента и т.д.

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

#### **2.4.4. Правовые риски**

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

#### 2.4.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

#### 2.4.6. Стратегический риск

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

#### 2.4.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

#### 2.4.8. Банковские риски

Эмитент не является кредитной организацией

### Раздел III. Подробная информация об эмитенте

#### 3.1. История создания и развитие эмитента

##### 3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента

Полное фирменное наименование эмитента: *Публичное акционерное общество "Галс-Девелопмент"*

Дата введения действующего полного фирменного наименования: *07.07.2015*

Сокращенное фирменное наименование эмитента: *ПАО "Галс-Девелопмент"*

Дата введения действующего сокращенного фирменного наименования: *07.07.2015*

*Фирменное наименование эмитента (наименование для некоммерческой организации) зарегистрировано как товарный знак или знак обслуживания*

Сведения о регистрации указанных товарных знаков:

*Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) №444239 от 14.09.2011, срок действия регистрации товарного знака –12.07.2020;*

*Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) №444238 от 14.09.2011, срок действия регистрации товарного знака - 12.07.2020;*

*Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) №468074 от 10.08.2012, срок действия регистрации товарного знака - 14.07.2021;*

*Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) №520434 от 13.08.2014, срок действия регистрации товарного знака - 08.04.2023;*

*Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) № 124221 от 28.02.1995, срок действия регистрации товарного знака - 15.11.2024;*

*Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) №683931 от 23.11.2018, срок действия регистрации товарного знака –13.03.2028;*

*Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) №683930 от 23.11.2018, срок действия регистрации товарного знака - 13.03.2028.*

Все предшествующие наименования эмитента в течение времени его существования

Полное фирменное наименование: *Открытое акционерное общество "Система-Галс"*

Сокращенное фирменное наименование: *ОАО "Система-Галс"*

Дата введения наименования: *30.05.2006*

Основание введения наименования:

*Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц, выдано 30.05.2006 МИФНС №46 по г. Москве, ГРН 8067746734630*

Полное фирменное наименование: *Открытое акционерное общество "Галс-Девелопмент"*

Сокращенное фирменное наименование: *ОАО "Галс-Девелопмент"*

Дата введения наименования: *11.07.2011*

Основание введения наименования:

*Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц, выдано 11.07.2011 МИФНС №46 по г. Москве, ГРН 9117746986205*



### 3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента

Данные о первичной государственной регистрации

Номер государственной регистрации: № 850.856

Дата государственной регистрации: 21.01.1994

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию: *Московская регистрационная палата.*

Данные о регистрации юридического лица:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1027739002510

Дата внесения записи о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, в единый государственный реестр юридических лиц: 16.07.2002

Наименование регистрирующего органа: *Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве.*

### 3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

### 3.1.4. Контактная информация

Место нахождения эмитента

*115184 Россия, Москва, Большая Татарская 35 стр. 4*

Адрес эмитента, указанный в едином государственном реестре юридических лиц

*115184 Россия, Москва, Большая Татарская 35 стр. 4*

Телефон: (495) 589-2222

Факс: (495) 580-7743

Адрес электронной почты: *info@hals-development.ru*

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах: *hals-development.ru/#/1/35*  
*http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=8939*

Эмитент не имеет специального подразделения по работе с акционерами и инвесторами эмитента

### 3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика

*7706032060*

### 3.1.6. Филиалы и представительства эмитента

*Эмитент не имеет филиалов и представительств*

## 3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

### 3.2.1. Основные виды экономической деятельности эмитента

Код вида экономической деятельности, которая является для эмитента основной

Коды ОКВЭД
71.11.1

### 3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

Виды хозяйственной деятельности (виды деятельности, виды продукции (работ, услуг)), обеспечившие не менее чем 10 процентов выручки (доходов) эмитента за отчетный период

Единица измерения: *тыс. руб.*

Вид хозяйственной деятельности: *Консультационные услуги по операциям с недвижимостью*

Наименование показателя	2019, 6 мес.	2020, 6 мес.
-------------------------	--------------	--------------

Объем выручки от продаж (объем продаж) по данному виду хозяйственной деятельности, тыс. руб.	129 123	136 485
Доля выручки от продаж (объёма продаж) по данному виду хозяйственной деятельности в общем объеме выручки от продаж (объеме продаж) эмитента, %	8.54	10.25

Изменения размера выручки от продаж (объема продаж) эмитента от основной хозяйственной деятельности на 10 и более процентов по сравнению с аналогичным отчетным периодом предшествующего года и причины таких изменений

**Выручка Эмитента от оказания консультационных услуг по операциям с недвижимостью за 6 мес. 2020 года по сравнению с 6 мес. 2019 года увеличилась незначительно (на 5,39%).**

Вид хозяйственной деятельности: **Услуги по координации проектной и строительной деятельности Заказчика на договорной основе**

Наименование показателя	2019, 6 мес.	2020, 6 мес.
Объем выручки от продаж (объем продаж) по данному виду хозяйственной деятельности, тыс. руб.	178 625	69 125
Доля выручки от продаж (объёма продаж) по данному виду хозяйственной деятельности в общем объеме выручки от продаж (объеме продаж) эмитента, %	11.82	5.19

Изменения размера выручки от продаж (объема продаж) эмитента от основной хозяйственной деятельности на 10 и более процентов по сравнению с аналогичным отчетным периодом предшествующего года и причины таких изменений

**Уменьшение выручки Эмитента от оказания услуг по координации проектной и строительной деятельности за 6 месяцев 2020 года по сравнению с 6 месяцами 2019 года на 158,41% связано со снижением стоимости услуг заключенного договора по объекту "Наследие" и прекращением (расторжением) договоров по объектам: "Сады Пекина", "Театральный дом", "IQ-квартал", "Искра", "Достояние" в связи с завершением строительства.**

Вид хозяйственной деятельности: **Продажа недвижимости**

Наименование показателя	2019, 6 мес.	2020, 6 мес.
Объем выручки от продаж (объем продаж) по данному виду хозяйственной деятельности, тыс. руб.	89 922	0
Доля выручки от продаж (объёма продаж) по данному виду хозяйственной деятельности в общем объеме выручки от продаж (объеме продаж) эмитента, %	5.95	0

Изменения размера выручки от продаж (объема продаж) эмитента от основной хозяйственной деятельности на 10 и более процентов по сравнению с аналогичным отчетным периодом предшествующего года и причины таких изменений

**За 6 месяцев 2020 года выручка от продажи недвижимости отсутствует, так как основной объем недвижимости, предназначенной для продажи, реализован в предыдущих периодах.**

Вид хозяйственной деятельности: **Услуги по сдаче в аренду коммерческой недвижимости**

Наименование показателя	2019, 6 мес.	2020, 6 мес.
Объем выручки от продаж (объем продаж) по данному виду хозяйственной деятельности, тыс. руб.	1 040 842	1 039 029
Доля выручки от продаж (объёма продаж) по данному виду хозяйственной деятельности в общем объеме выручки от продаж (объеме продаж) эмитента, %	68.85	78

Изменения размера выручки от продаж (объема продаж) эмитента от основной хозяйственной деятельности на 10 и более процентов по сравнению с аналогичным отчетным периодом предшествующего года и причины таких изменений

*Указанных изменений не было.*

Вид хозяйственной деятельности: *Услуги по управлению предприятиями*

Наименование показателя	2019, 6 мес.	2020, 6 мес.
Объем выручки от продаж (объем продаж) по данному виду хозяйственной деятельности, тыс. руб.	73 236	87 394
Доля выручки от продаж (объёма продаж) по данному виду хозяйственной деятельности в общем объеме выручки от продаж (объеме продаж) эмитента, %	4.84	6.56

Изменения размера выручки от продаж (объема продаж) эмитента от основной хозяйственной деятельности на 10 и более процентов по сравнению с аналогичным отчетным периодом предшествующего года и причины таких изменений

*За 6 месяцев 2020 года выручка Эмитента от услуг по управлению предприятиями выросла по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 19.33% в связи с увеличением стоимости услуг, оказываемых АО «Лубянка-Девелопмент» по заключенному договору на управление хозяйственной деятельностью.*

*В составе показателя "Работы и услуги производственного характера, выполненные сторонними организациями, %" за 6 месяцев 2019 года (13,50 % от общей суммы себестоимости) учтена стоимость объектов недвижимости, предназначенных для продажи, на долю которой приходится 8,32% от общей суммы затрат на производство и продажу продукции за 6 месяцев 2019 года.*

Общая структура себестоимости эмитента

Наименование показателя	2019, 6 мес.	2020, 6 мес.
Сырье и материалы, %	0.02	0.06
Приобретенные комплектующие изделия, полуфабрикаты, %		
Работы и услуги производственного характера, выполненные сторонними организациями, %	13.5	8.62
Топливо, %		
Энергия, %	10.24	5.44
Затраты на оплату труда, %	40.84	39.59
Проценты по кредитам, %		
Арендная плата, %	0.91	0.94
Отчисления на социальные нужды, %	3.38	10.25
Амортизация основных средств, %	30.35	27.05
Налоги, включаемые в себестоимость продукции, %	0.57	8.01
Прочие затраты, %	0.19	0.02
амортизация по нематериальным активам, %		
вознаграждения за рационализаторские предложения, %		
обязательные страховые платежи, %		
представительские расходы, %	0.19	0.02
иное (пояснить), %		
Итого: затраты на производство и продажу продукции (работ, услуг) (себестоимость), %	100	100
Справочно: Выручка от продажи продукции (работ, услуг), % к себестоимости	256.2	222.39

Имеющие существенное значение новые виды продукции (работ, услуг), предлагаемые эмитентом на рынке его основной деятельности, в той степени, насколько это соответствует общедоступной информации о таких видах продукции (работ, услуг). Указывается состояние разработки таких видов продукции (работ, услуг).

*Имеющих существенное значение новых видов продукции (работ, услуг) нет*

Стандарты (правила), в соответствии с которыми подготовлена бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и произведены расчеты, отраженные в настоящем подпункте:

**Показатели рассчитаны на основании индивидуальной финансовой отчетности ПАО «Галс-Девелопмент» составленной по стандартам РСБУ по методике, утвержденной Банком России 30.12.2014 N 454-П**

### 3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента

За 6 мес. 2020 г.

Поставщики эмитента, на которых приходится не менее 10 процентов всех поставок материалов и товаров (сырья)

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "ЦТО"**

Место нахождения: **105005, Москва г, Аптекарский пер, дом № 4, строение 4, этаж 1, помещение III, кабинет 3**

ИНН: **7706688536**

ОГРН: **1087746540595**

Доля в общем объеме поставок, %: **10.66**

Информация об изменении цен более чем на 10% на основные материалы и товары (сырье) в течение соответствующего отчетного периода по сравнению с соответствующим отчетным периодом предшествующего года

**Изменения цен более чем на 10% на основные материалы и товары (сырье) в течение соответствующего отчетного периода не было**

Доля импортных поставок в поставках материалов и товаров, прогноз доступности источников импорта в будущем и возможные альтернативные источники

**Импортные поставки отсутствуют**

### 3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента

**Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили**

### 3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ

**Эмитент не имеет разрешений (лицензий) сведения которых обязательно указывать в отчете эмитента (ежеквартальном отчете)**

### 3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов

**Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом, страховой или кредитной организацией, ипотечным агентом, специализированным обществом.**

### 3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых

**Основной деятельностью эмитента не является добыча полезных ископаемых. Эмитент не имеет подконтрольных организаций, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых.**

### 3.2.8. Дополнительные сведения об эмитентах, основной деятельностью которых является оказание услуг связи

**Основной деятельностью эмитента не является оказание услуг связи.**

### 3.3. Планы будущей деятельности эмитента

**Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили**

### 3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях

**Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили**

### 3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

Полное фирменное наименование: *CiTer Invest B.V.*

Сокращенное фирменное наименование: *CiTer Invest B.V.*

Место нахождения

*1101BA Нидерланды, Amsterdam, Strawinskylaan 1077XX 633*

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом: *право распоряжаться более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации; право избирать единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации; право избирать более 50 процентов состава коллегиального исполнительного органа управления подконтрольной эмитенту организации.*

Вид контроля: *косвенный контроль*

все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом:

***CAPRA INVESTMENTS LIMITED***

*Место нахождения: Maximou Michailidi, 6 MAXIMOS PLAZA, 5th floor, Flat/Office 3502 Neapoli, 3106, Limassol, Cyprus.*

*ИНН: неприменимо.*

*ОГРН: неприменимо.*

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: *0%*

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: *0%*

Описание основного вида деятельности общества:

*инвестиционная.*

Органы управления

Наименование органа управления: *Правление*

Физические лица, входящие в состав данного органа управления общества

ФИО	Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %
Стрик Кристиан Мариа -	0	0
Мирзаева Джамиля -	0	0
Виноградов Никита Максимович	0	0
Адамов Виктор -	0	0

### 3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента

На 30.06.2020 г.

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование группы объектов основных средств	Первоначальная (восстановительная) стоимость	Сумма начисленной амортизации
Машины и оборудование	80 248	45 729
Компьютеры, оргтехника и офисное оборудование	117 156	94 941
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	16 515	15 649
Автомобили	2 111	2 111

Прочие объекты основных средств	6 449	4 894
Авансы на приобретение основных средств		
Объекты основных средств, предоставленные во временное владение	8 477 049	4 357 187
Авансы, выданные по незавершенным капитальным вложениям, по объектам основных средств, предназначенных для предоставления во временное владение		
<b>ИТОГО</b>	<b>8 699 528</b>	<b>4 520 511</b>

Сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств:

*Амортизация начисляется линейным способом*

Отчетная дата: **30.06.2020**

Результаты последней переоценки основных средств и долгосрочно арендуемых основных средств, осуществленной в течение последнего завершенного финансового года, с указанием даты проведения переоценки, полной и остаточной (за вычетом амортизации) балансовой стоимости основных средств до переоценки и полной и остаточной (за вычетом амортизации) восстановительной стоимости основных средств с учетом этой переоценки. Указанная информация приводится по группам объектов основных средств. Указываются сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств.

*Переоценка основных средств за указанный период не проводилась*

Указываются сведения о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, стоимость которых составляет 10 и более процентов стоимости основных средств эмитента, и иных основных средств по усмотрению эмитента, а также сведения обо всех фактах обременения основных средств эмитента (с указанием характера обременения, даты возникновения обременения, срока его действия и иных условий по усмотрению эмитента):

*Эмитентом 25.06.2020 года заключен договор купли-продажи объекта недвижимости SkyLight, стоимость которого составляет 10 и более процентов стоимости основных средств Эмитента. Остаточная стоимость объекта недвижимости SkyLight отражена в бухгалтерской отчетности по состоянию на 30.06.2020 года в разделе "Оборотные активы" по строке 1210 "Запасы".*

*Так же Эмитентом планируется продажа других видов основных средств (машины и оборудование, офисное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь), остаточная стоимость которых отражена в бухгалтерской отчетности в разделе "Оборотные активы" по строке 1210 "Запасы".*

## Раздел IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности ЭМИТЕНТА

### 4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента

Динамика показателей, характеризующих результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, в том числе ее прибыльность и убыточность, рассчитанных на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: **РСБУ**

Единица измерения для суммы непокрытого убытка: **тыс. руб.**

Наименование показателя	2019, 6 мес.	2020, 6 мес.
Норма чистой прибыли, %	8.1752	1 148.1133
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	0.029	0.0464
Рентабельность активов, %	0.2369	53.313
Рентабельность собственного капитала, %	-0.4184	-336.177
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату	-47 331 270	-22 341 421
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов, %	-90.73	-77.88

*Все показатели рассчитаны на основе рекомендуемых методик расчетов*

Экономический анализ прибыльности/убыточности эмитента, исходя из динамики приведенных показателей, а также причины, которые, по мнению органов управления, привели к убыткам/прибыли эмитента, отраженным в бухгалтерской (финансовой) отчетности:

**Показатели индивидуальной финансовой отчетности ПАО «Галс-Девелопмент», рассчитанные на основании отчетности по РСБУ по методике утвержденной Банком России 30.12.2014 N 454-П:**

**За 6 месяцев 2020 года показатель норма чистой прибыли значительно увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в связи с существенным ростом прибыли за 6 месяцев 2020 года.**

**Коэффициент оборачиваемости активов в отчетном периоде увеличился несущественно по сравнению с аналогичным показателем за 6 месяцев 2020 года.**

**Показатель рентабельности активов увеличился за 6 месяцев 2020 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в связи с увеличением показателя чистой прибыли за анализируемый период.**

**Отрицательный показатель рентабельности собственного капитала увеличился за 6 месяцев 2020 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в связи с уменьшением величины непокрытого убытка за анализируемый период и получением чистой прибыли в отчетном периоде.**

**Сумма непокрытого убытка за 6 месяцев 2020 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в связи с получением прибыли за 6 месяцев 2020 года.**

**Отрицательное значение показателя соотношение непокрытого убытка и балансовой стоимости активов незначительно снизилось за 6 месяцев 2020 года. Прибыль, полученная в отчетном периоде, обусловлена получением доходов от реализации финансовых вложений.**

**Показатели консолидированной финансовой отчетности ПАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних предприятий, являющейся приложением к настоящему ежеквартальному отчету, рассчитанные по стандартам МСФО, характеризуют финансово-экономическую деятельность Эмитента и его дочерних предприятий.**

**Изменение показателя нормы чистой прибыли за отчетный период по сравнению с аналогичным показателем за 2018 г. связано с получением чистого убытка в 2019 г. и снижением выручки от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, в результате завершения строительства и ввода в эксплуатацию ряда объектов.**

**Изменение показателей коэффициента оборачиваемости активов и рентабельности активов за отчетный период по сравнению с аналогичными показателями за 2018 г. связано со снижением выручки от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, а также уменьшением суммарной величины активов.**

**Изменение показателя рентабельности собственного капитала обусловлено величиной чистого убытка, полученного в отчетном периоде, а также прочих изменений капитала.**

**Изменение показателя соотношения непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов связано с увеличением величины непокрытого убытка на конец отчетного периода, а также уменьшением суммарной величины активов.**

**Изменение показателей финансово-хозяйственной деятельности связано, главным образом, со снижением показателя выручки от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, получением чистого убытка в отчетном периоде, а также уменьшением суммарной величины активов.**

Мнения органов управления эмитента относительно причин или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента не совпадают: **Нет**

Член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в отчете эмитента (ежеквартальном отчете): **Да**

Особое мнение относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и аргументация члена органа управления эмитента, объясняющая его позицию: **отсутствует**

## **4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств**

Динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, рассчитанных на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность,

на основании которой рассчитаны показатели: **РСБУ**

Единица измерения для показателя 'чистый оборотный капитал': **тыс. руб.**

Наименование показателя	2019, 6 мес.	2020, 6 мес.
Чистый оборотный капитал	33 079 709	-5 142 858
Коэффициент текущей ликвидности	29.4	0.74
Коэффициент быстрой ликвидности	29.39	0.52

По усмотрению эмитента дополнительно приводится динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, рассчитанных на основе данных сводной бухгалтерской (консолидированной финансовой) отчетности эмитента, включаемой в состав отчета эмитента (ежеквартального отчета):

**Нет**

Все показатели рассчитаны на основе рекомендуемых методик расчетов: **Да**

Экономический анализ ликвидности и платежеспособности эмитента, достаточности собственного капитала эмитента для исполнения краткосрочных обязательств и покрытия текущих операционных расходов на основе экономического анализа динамики приведенных показателей с описанием факторов, которые, по мнению органов управления эмитента, оказали наиболее существенное влияние на ликвидность и платежеспособность эмитента:

**Показатели рассчитаны на основании индивидуальной финансовой отчетности Эмитента по РСБУ по методике утвержденной Банком России 30.12.2014 N 454-П:**

**Для расчета показателей использовалась методика, рекомендованная «Положением о раскрытии информации Эмитентами эмиссионных ценных бумаг», утвержденным утв. Банком России 30.12.2014 N 454-П.**

**Показатель чистого оборотного капитала средств за 6 месяцев 2020 года имеет отрицательное значение и существенно снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в связи со снижением показателя оборотных активов при одновременном увеличением показателя краткосрочных обязательств за анализируемый период.**

**Коэффициент текущей ликвидности и Коэффициент быстрой ликвидности за 6 месяцев 2020 года значительно снизились по сравнению с аналогичными периодом прошлого года, в связи с снижением показателя оборотных активов и увеличением показателя краткосрочных обязательств за анализируемый период.**

**Показатели консолидированной финансовой отчетности ПАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних предприятий, являющейся приложением к настоящему ежеквартальному отчету, рассчитанные по стандартам МСФО, характеризуют финансово-экономическую деятельность Эмитента и его дочерних предприятий.**

**Изменение показателей чистого оборотного капитала и коэффициента текущей ликвидности в отчетном периоде по сравнению с аналогичными показателями 2018 г. связано, главным образом, с сокращением объемов недвижимости, предназначенной для продажи, в связи с завершением строительства, вводом в эксплуатацию ряда объектов и реализации недвижимости покупателям.**

**Изменение показателя быстрой ликвидности в отчетном периоде по сравнению с аналогичным показателем 2018 г. связано с изменениями в сокращении размера денежных средств и их эквивалентов, что частично было компенсировано сокращением текущих обязательств.**

Мнения органов управления эмитента относительно причин или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента не совпадают: **Нет**

Член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в отчете эмитента (ежеквартальном отчете): **Нет**

#### **4.3. Финансовые вложения эмитента**

На 30.06.2020 г.

Перечень финансовых вложений эмитента, которые составляют 5 и более процентов всех его финансовых вложений на дату окончания отчетного периода

Вложения в эмиссионные ценные бумаги

Вид ценных бумаг: **акции**



Полное фирменное наименование эмитента: *Акционерное общество "Галс-Финанс"*

Сокращенное фирменное наименование эмитента: *АО "Галс-Финанс"*

Место нахождения эмитента: *115184, г. Москва, ул. Б. Татарская, д. 35, стр. 4*

ИНН: *7705761896*

ОГРН: *1067759061050*

Дата государственной регистрации выпуска (выпусков)	Регистрационный номер	Регистрирующий орган
26.12.2006	1-01-80049 N	Федеральная служба по финансовым рынкам (ФСФР)

Количество ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента: *67 000 000*

Общая номинальная стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента: *2 680 000 RUR x 1*

Общая балансовая стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента: *509 844*

Единица измерения: *тыс. руб.*

*Эмитент ценных бумаг является дочерним и (или) зависимым обществом по отношению к эмитенту, составившему настоящий ежеквартальный отчет*

*24.07.2020г. принято Решение единственного акционера нераспределенную прибыль прошлых лет направить на выплату дивидендов в размере 197 650 000,00 руб. из расчета 2,95 руб. на одну обыкновенную акцию. Чистую прибыль по результатам 1-го полугодия 2020 года направить на выплату дивидендов в размере 673 350 000,00 руб. из расчета 10,05 руб. на одну обыкновенную акцию.*

Дополнительная информация:

*Эмитентом создан резерв под обесценение финансовых вложений в акции АО "Галс-Финанс" в сумме 4 846 136 тыс. руб.*

Вид ценных бумаг: *акции*

Полное фирменное наименование эмитента: *Акционерное общество "СтройПромОбъект"*

Сокращенное фирменное наименование эмитента: *АО "СтройПромОбъект"*

Место нахождения эмитента: *115184, Москва г, Татарская Б. ул., дом 35, строение 4, этаж 4, помещение XI, комната 23*

ИНН: *7719281561*

ОГРН: *1037719048619*

Дата государственной регистрации выпуска (выпусков)	Регистрационный номер	Регистрирующий орган
13.01.2004	1-01-46012-Н	Федеральная служба по финансовым рынкам (ФСФР)

Количество ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента: *10 000*

Общая номинальная стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента: *1 RUR x 1*

Общая балансовая стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента: *576 500*

Единица измерения: *тыс. руб.*

*Эмитент ценных бумаг является дочерним и (или) зависимым обществом по отношению к эмитенту, составившему настоящий ежеквартальный отчет*

*24.07.2020 принято Решение единственного акционера нераспределенную прибыль прошлых лет направить на выплату дивидендов в размере 605 000 000,00 руб. из расчета 60 500,00 руб. на одну обыкновенную акцию. Чистую прибыль по результатам 1-го полугодия 2020 года направить на выплату дивидендов в размере 150 000 000,00 руб. из расчета 15 000,00 руб. на одну обыкновенную акцию.*

Дополнительная информация:

*Эмитентом создан резерв под обесценение финансовых вложений в сумме 408 320 тыс. руб.*

Вложения в неэмиссионные ценные бумаги

*Эмитентом создан резерв под обесценение вложений в ценные бумаги*

Величина резерва под обесценение ценных бумаг на начало и конец последнего завершеного финансового года перед датой окончания последнего отчетного квартала:

**1. Резерв под обесценение акций (ценных бумаг) на начало и конец последнего завершеного финансового года:**

*На 01.01.2019г. составил 4 784 619 тыс. руб.*

*На 31.12.2019г. составил 5 884 696 тыс. руб.*

Иные финансовые вложения

**Финансовое вложение является долей участия в уставном (складочном) капитале**

Полное фирменное наименование коммерческой организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): **Общество с ограниченной ответственностью "Галс-Инвест"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Галс-Инвест"**

Место нахождения: **115184, Москва г, Татарская Б. ул., дом № 35, строение 4, этаж 3 помещение X, комната 27**

ИНН: **7705560396**

ОГРН: **1037739843591**

Размер вложения в денежном выражении: **4 650 010**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда): **99.99785**

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: **Внеочередным общим собранием участников ООО "Галс-Инвест" (Протокол №15/06-2020 от 15.06.2020г.) принято решение об уменьшении уставного капитала ООО "Галс-Инвест" путем уменьшения номинальной стоимости долей участников. В соответствии с указанным решением по итогам уменьшения уставного капитала ООО «Галс-Инвест» (после государственной регистрации Устава ООО «Галс-Инвест» в новой редакции в связи с уменьшением уставного капитала ООО «Галс-Инвест») ООО "Галс-Инвест" планирует выплатить ПАО "Галс-Девелопмент" денежные средства в размере 4 599 901 тысяч рублей.**

Дополнительная информация: **отсутствует**

**Финансовое вложение является долей участия в уставном (складочном) капитале**

Полное фирменное наименование коммерческой организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): **Общество с ограниченной ответственностью "Пансионат "Камелия"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Пансионат "Камелия"**

Место нахождения: **354002, Краснодарский край, Сочи г, Курортный пр-т, дом 89**

ИНН: **2367010060**

ОГРН: **1192375049514**

Размер вложения в денежном выражении: **9 580 670**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда): **99.998643**

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: **15.07.2020г. года заключен договор купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Пансионат Камелия», в соответствии с которым ПАО "Галс-Девелопмент" продало долю в размере 99,9986431% уставного капитала ООО "Пансионат "Камелия" по цене 2 738 284 000,00 рублей.**

Дополнительная информация:

**Эмитентом создан резерв под обесценение финансовых вложений в сумме 6 580 670 тыс. руб. 24.07.2020г. в ЕГРЮЛ внесены сведения о прекращении участия ПАО "Галс-Девелопмент" в уставном капитале ООО "Пансионат "Камелия".**

Информация о величине потенциальных убытков, связанных с банкротством организаций (предприятий), в которые были произведены инвестиции, по каждому виду указанных инвестиций: **Отсутствует**

Информация об убытках предоставляется в оценке эмитента по финансовым вложениям, отраженным в бухгалтерской отчетности эмитента за период с начала отчетного года до даты окончания последнего отчетного квартала

Стандарты (правила) бухгалтерской отчетности, в соответствии с которыми эмитент произвел расчеты, отраженные в настоящем пункте ежеквартального отчета: **РСБУ**

#### 4.4. Нематериальные активы эмитента

На 30.06.2020 г.

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование группы объектов нематериальных активов	Первоначальная (восстановительная) стоимость	Сумма начисленной амортизации
Товарный знак	2 356	1 533
Корпоративный web-сайт	1 446	752
ИТОГО	3 802	2 285

Стандарты (правила) бухгалтерского учета, в соответствии с которыми эмитент представляет информацию о своих нематериальных активах:

*Сведения о нематериальных активах Эмитента предоставлены в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета, изложенными в ПБУ № 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденном Приказом Минфина РФ от 27 декабря 2007 г. N 153н.*

*Эмитентом планируется продажа части нематериальных активов, остаточная стоимость которых отражена в бухгалтерской отчетности в разделе "Оборотные активы" по строке 1210 "Запасы".*

Отчетная дата: **30.06.2020**

#### 4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

#### 4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента

*Основной деятельностью Эмитента является оказание девелоперских услуг в области проектирования, строительства, реконструкции, реставрации объектов офисной, торговой и жилой недвижимости. Компания также занимается предоставлением услуг в области управления и эксплуатации готовых объектов недвижимости.*

*Источники:*

1. <https://www.irn.ru/news/126122.html>

2. <https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-po-moskve-rekordnoe-kolichestvo-dogovorov-ipotechnogo-kreditovaniya-zaregistrirovano-v-201/>

[http://www.moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/ru/news/rss/](http://www.moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/news/rss/)

<https://realty.rbc.ru/news/5c4711409a794713c96dbdc9><https://www.estatet.ru/news/analytics/?ID=12085>

3. <https://bnmap.pro/>

4. <https://realty.rbc.ru/news/5d31b7c79a7947f6d720a749>

5. <https://www.jll.ru/ru/>

6. <https://cre.ru/>

7. <https://www.estatet.ru/>

8. <https://best-novostroy.ru/>

9. <http://cwrussia.ru/>

*Основные итоги*

*Международная ситуация с пандемией безусловно окажет влияние на рынок инвестиций, однако оно будет не так заметно на фоне низкой инвестиционной активности последних лет.*

*На текущий момент в основном продолжается работа по сделкам, которые были запланированы еще в прошлом году. Новые сделки в условиях высокой неопределенности менее вероятны.*

*Возможно оживление инвестиционной активности в четвертом квартале 2020 г., однако, скорее*

всего, сделки будут сдвигаться на 2021 год. Также во втором полугодии 2020 г. вероятны сделки, связанные с реализацией непрофильных активов.

Во 2-м квартале 2020 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 491 млн долл., что на 17% ниже результата аналогичного периода предыдущего года (590 млн долл.).

Во 2-м квартале 2020 года устойчивый интерес инвесторов сохранился к площадкам под застройку жилых проектов, доля инвестиций в сектор жилой недвижимости составила большую часть транзакций этого периода (55%). Крупнейшей сделкой стало приобретение ГК «ПИК» участка на севере Москвы под строительство жилого комплекса. На втором месте – сектор офисной недвижимости, доля которого составила 24% по сравнению с 35% по итогам того же периода 2019 года. Здесь крупнейшей сделкой стали покупка структурой компании «Росатом» бывшего здания Минпромторга рядом с Кремлем, а также приобретение компанией АПРОСА бизнес-центра на Севастопольском проспекте. Тройку лидеров замыкает сектор складской недвижимости (11%).

#### **Общие сведения по рынку жилья Москвы**

За второй квартал 2020 года рынок первичной недвижимости (в сегментах бизнес-, премиум- и элитный) пополнился 2 новыми жилыми комплексами, 14 новыми корпусами в уже строящихся проектах и 1 комплексом апартаментов. Объем нового предложения составил 224,3 тыс. кв. м, что на 13,7% ниже показателей I квартала 2020 г.

По итогам 2 квартала 2020 года в Москве зарегистрировано 15,5 тыс. договоров долевого участия, что на 36% ниже прошлого периода. В том числе число договоров долевого участия с применением эскроу-счетов составило 5,96 тыс., что на 11% ниже показателя I-го квартала 2020 г.

#### **АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС-КЛАССА**

По итогам 2 квартала 2020 года на первичном рынке жилья бизнес-класс было сосредоточено более 40% от общего объема предложения квартир, в реализации находилось порядка 888 тыс. кв. м. В сегменте апартаментов бизнес-класса объем экспозиции равен 298 тыс. кв. м, что составило 40,8% в общей структуре предложения.

#### **ЦЕНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА**

Средневзвешенная цена предложения в бизнес-классе выросла по сравнению с предыдущим кварталом на 3,3% и составила 263 тыс. руб./кв. м. Прирост в годовой динамике составил 10,8%. В сегменте апартаментов бизнес-класса средневзвешенная цена предложения составила 273 тыс. руб./кв.м.

Во втором квартале 2020 года уровень спроса на новостройки бизнес-класса выше показателя предыдущего квартала - 3 714 сделок против 3599 соответственно (по заключенным договорам долевого участия).

Основной объем продаж во 2 квартале 2020 года приходится на трехкомнатные (38,1%) и двухкомнатные квартиры (35,3%). Наибольший объем спроса занимают квартиры площадью от 40 до 80 кв. м, их было реализовано 64,4%. Доля квартир, приобретенных с помощью ипотечного кредитования, за квартал сократилась с 49,2% до 47,5.

#### **АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ПРЕМИУМ И ЭЛИТНОГО КЛАССА**

##### **ПРЕМИУМ КЛАСС**

По итогам 2 квартала 2020 года на первичном рынке жилья премиум-класса в реализации находилось 104 тыс. кв. м площади, что составляет около 1,07 тыс. квартир в 21 проекте в 45 корпусах. По сравнению с предыдущим кварталом объем предложения в премиум-классе уменьшился на 8,8%. На первичном рынке апартаментов предложение составило 177 тыс. кв. м.

#### **ЦЕНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА**

Средневзвешенная цена квадратного метра по итогам 2 квартала 2020 года на рынке новостроек премиум-класса составила 554 тыс. руб. для квартир, По сравнению с предыдущим кварталом цена в премиум-классе выросла на 7%. В апартаментных комплексах цена за квадратный метр составила 548 тыс. руб. Количество зарегистрированных сделок в данном сегменте составило 133 шт.

##### **ЭЛИТНЫЙ КЛАСС**

На первичном рынке элитных новостроек по итогам 2 квартала 2020 года в реализации находилось порядка 111 тыс. кв. м, что составляет около 0,73 тыс. квартир в 21 проекте в 61 корпусе. Доля апартаментов элитного сегмента составила 12,1% от общего объема предложения на рынке и составляет порядка 88,3 тыс. кв. м.

## **ЦЕНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА**

По итогам 2 квартала 2020г. средневзвешенная цена предложения квартир в элитных новостройках составила 945 тыс. руб. / кв. м, что на 6,9% выше показателей прошлого квартала. В элитном сегменте апартаментов произошло повышение цены предложения на 5,1%, она составила 1 084 тыс. руб. / кв. м.

Основным спросом в премиальном и элитном сегментах пользовались трехкомнатные квартиры – 33,4%. В предыдущем квартале их доля составляла 28,6% от общего объема спроса.

Значительная часть продаж была зафиксирована в диапазоне площадей квартир от 50 до 100 кв. м (36,3%).

Доля сделок с применением ипотечного кредитования уменьшилась с 25,6% до 13%.

### **4.7. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

### **4.8. Конкуренты эмитента**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

## **Раздел V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента**

### **5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

### **5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента**

#### **5.2.1. Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента**

*В связи с тем, что в обществе в качестве совещательных органов при совете директоров (наблюдательном совете) комитеты совета директоров (наблюдательного совета) не создавались, члены совета директоров (наблюдательного совета) не участвуют в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета)*

ФИО: Пучков Андрей Сергеевич

Год рождения: 1977

Образование:

**Высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
12. 2008	06.2017	Банк ВТБ (ПАО) (прежнее наименование - ОАО Банк ВТБ)	Заместитель Президента-Председателя Правления
06.2006	01.2018	ВТБ 24 (ПАО) (прежнее наименование - ВТБ 24 (ЗАО))	Член Наблюдательного совета
11.2007	06.2017	АО ВТБ Девелопмент (прежнее наименование - ЗАО "ВТБ-Девелопмент")	Член (Председатель) Наблюдательного совета
12.2009	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент" (прежнее наименование - ОАО "Галс-Девелопмент")	Член (Председатель) Совета директоров
02.2011	настоящее время	АО "БМ-Банк" (прежнее наименование - ОАО "Банк Москвы")	Член (Председатель) Совета директоров
12.2011	настоящее время	ООО ВТБ ДЦ	Член (Председатель) Совета директоров

12.2017	настоящее время	АО "УК "Динамо"	член (Председатель) Совета директоров
02.2018	настоящее время	Банк ВТБ (ПАО)	Первый заместитель Президента - Председателя Правления
06.2006	04.2017	ПАО "ВТБ БАНК"	Член Наблюдательного совета

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: ***эмитент не выпускал опционов***

Доли участия лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

***Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: ***Указанных родственных связей нет***

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: ***Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось***

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): ***Лицо указанных должностей не занимало***

ФИО: ***Сугаченко Василий Николаевич***

Год рождения: ***1980***

Образование:  
***Высшее***

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
11.2014	09.2016	Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (прежнее наименование - Банк ВТБ (открытое акционерное общество))	заместитель начальника Отдела управления девелоперскими проектами
04.2013	08.2015	ОАО Банк Москвы	эксперт Отдела управления девелоперскими проектами (совместительство)
07.2015	06.2017	ПАО "Галс-Девелопмент"	член Ревизионной комиссии
06.2017	03.2018	АО ВТБ Девелопмент	член Наблюдательного совета
11.2017	настоящее время	ООО "Волей Гранд"	член Совета директоров
06.2017	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент"	член Совета директоров

09.2016	настоящее время	Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (прежнее наименование - Банк ВТБ (открытое акционерное общество))	заместитель начальника Отдела управления девелоперскими проектами - руководитель группы финансового анализа
06.2018	06.2019	АО "УК "Динамо"	член Совета директоров
10.2018	11.2018	ООО "БК"	член Совета директоров
06.2019	06.2020	ПАО "Галс-Девелопмент"	советник Президента
04.2020	настоящее время	ООО "Галс Управление активами"	Генеральный директор
04.2020	настоящее время	ООО "Девелопмент"	Генеральный директор

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: ***эмитент не выпускал опционов***

Доли участия лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

***Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: ***Указанных родственных связей нет***

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: ***Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось***

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

***Лицо указанных должностей не занимало***

ФИО: ***Лапин Константин Витальевич***

Год рождения: ***1976***

Образование:

***Высшее***

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
12.2010	02.2017	ЗАО "Алмаз-Пресс"	член Совета директоров
12.2011	06.2016	ОАО "Чайка"	Член Совета директоров
12.2011	настоящее время	ООО "БМ Проект"	Член Совета директоров
11.2011	06.2017	ОАО "Объединенная компания"	Председатель Совета директоров
09.2011	04.2017	ООО "Терра-Инвест"	Председатель Совета директоров

12.2011	04.2018	ООО "Терра-ИнвестХолдинг"	Член Совета директоров
06.2012	настоящее время	АО "ПК "Пушкинская площадь" (прежнее наименование ОАО «ПК «Пушкинская площадь»)	Член Совета директоров
06.2012	11.2015	ЗАО "Инвестлеспром"	Член Совета директоров
06.2012	06.2018	ООО "КИНОФРЭШ"	Председатель Совета директоров
12.2012	04.2015	АО "БМ-Банк" (прежнее наименование - ОАО "Банк Москвы")	Советник руководителя Управления по работе с непрофильными активами (совместительство)
06.2012	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент" (прежнее наименование - ОАО "Галс-Девелопмент")	член Совета директоров
05.2013	03.2018	АО ВТБ Девелопмент (прежнее наименование - ЗАО "ВТБ-Девелопмент")	член Наблюдательного совета
06.2013	06.2018	АО ВТБ Девелопмент (прежнее наименование - ЗАО "ВТБ-Девелопмент")	Генеральный директор (совместительство)
04.2014	настоящее время	ПАО Банк ВТБ (прежнее наименование - ОАО Банк ВТБ)	Заместитель руководителя Департамента непрофильных и проблемных активов - Начальник управления непрофильных активов Департамента непрофильных и проблемных активов
06.2015	настоящее время	ОАО "Гостиничная компания"	Член Совета директоров
06.2015	01.2016	ОАО "Агрокомбинат "Южный"	член Совета директоров
06.2015	02.2017	ОАО "Велозаводский рынок"	член Совета директоров
06.2015	12.2016	ОАО "Кунцевский рынок"	член Совета директоров
06.2015	08.2016	ОАО "Перовское"	член Совета директоров
06.2015	05.2018	ОАО МГКЛ "Мосгорломбард"	член Совета директоров
12.2017	настоящее время	АО "УК "Динамо"	член Совета директоров
03.2018	03.2019	ООО "Паладин"	член Совета директоров
04.2015	05.2016	АО "БМ-Банк" (прежнее наименование - ОАО "Банк Москвы")	Директор департамента кредитного анализа и мониторинга (совместительство)
08.2017	03.2018	ООО "ВТБ Недвижимость"	Член Совета директоров
05.2018	01.2019	АО "Арена Парк Менеджмент"	Генеральный директор (совместительство)
04.2018	02.2019	АО "УК "Динамо"	Первый заместитель Генерального директора (совместительство)
06.2015	настоящее время	ОАО "БПО "Печатники"	член Совета директоров
06.2018	настоящее время	АО "МОСМЕТРОСТРОЙ"	члена Совета директоров
02.2017	настоящее время	ООО "Компания СЛГ"	член Совета директоров
10.2015	настоящее время	ООО "Рябиновая"	член Совета директоров
03.2018	настоящее время	ООО ВТБ Проект	член Совета директоров
02.2018	настоящее время	ООО "ГЛАВКИНО"	член Совета директоров
03.2018	настоящее время	ЗАО "УК "ГЛАВКИНО"	член Совета директоров



	время		
--	-------	--	--

**Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: **эмитент не выпускал опционов**

Доли участия лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

**Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет**

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

**Лицо указанных должностей не занимало**

ФИО: **Адамов Виктор Евгеньевич**

Год рождения: **1984**

Образование:

**Высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
04.2014	настоящее время	ПАО Банк ВТБ (прежнее наименование - ОАО Банк ВТБ)	Заместитель начальника Управления непрофильных активов
03.2012	12.2016	ОАО "Лизинговая компания "Лизингбизнес"	член Совета директоров
03.2010	12.2019	АО "Кунцево-Инвест" (прежнее наименование - ЗАО "Кунцево-Инвест")	член Совета директоров
06.2012	03.2020	АО "Промресурс" (прежнее наименование - ЗАО "Промресурс")	член Совета директоров
06.2011	09.2019	ЗАО "РемСтройТрест-701"	член Совета директоров
06.2011	03.2020	ОАО "Бэйджинг-Инвест"	член Совета директоров
06.2011	03.2020	АО "ИРТ" (прежнее наименование - ОАО "ИРТ")	член Совета директоров
06.2011	03.2020	АО "Лубянка-Девелопмент" (прежнее наименование - ОАО "Лубянка-Девелопмент")	член Совета директоров
06.2012	03.2020	ОАО "Система-Темп"	член Совета директоров
04.2013	02.2020	ООО "Земли поселений"	член Совета директоров
04.2013	08.2019	ООО "Проект Настасьинский"	член Совета директоров

08.2011	настоящее время	ОАО "ГОК "Пекин"	член Совета директоров
04.2013	04.2016	ООО "Преображенка-Сити"	член Совета директоров
06.2012	03.2020	АО "ЭЗН в Хамовниках" (прежнее наименование - ЗАО "ЭЗН в Хамовниках")	член Совета директоров
04.2013	03.2017	ООО "Галс-Инвест Девелопмент"	член Совета директоров
06.2014	07.2019	АО "Пансионат "Камелия" (прежнее наименование - ЗАО "Пансионат "Камелия")	член Совета директоров
06.2014	03.2017	ЗАО "Галс Северо-Запад"	член Совета директоров
04.2014	08.2019	ООО "ГалсОблСтрой"	член Совета директоров
04.2014	08.2019	ООО "Галс-Индустрия"	член Совета директоров
06.2011	08.2018	CiTer Invest B.V.	член наблюдательного Совета
04.2014	настоящее время	ООО "Галс-Инвест"	член Совета директоров
06.2014	08.2019	ЗАО "СтройПромОбъект"	член Совета директоров
06.2014	10.2019	ЗАО "Галс-Строй"	член Совета директоров
09.2013	02.2017	ЗАО "Алмаз-Пресс"	член Совета директоров
06.2014	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент" (прежнее наименование - ОАО "Галс-Девелопмент")	член Совета директоров
08.2014	06.2016	ПАО "Галс-Девелопмент" (прежнее наименование - ОАО "Галс-Девелопмент")	член Комитета по аудиту, член и Председатель Комитета по стратегии, член Комитета по корпоративному управлению
06.2015	03.2016	ОАО «Мосхлагокомбинат № 3»	член Совета директоров
06.2015	12.2016	ОАО «Лизинговая компания «Лизингбизнес»	член Совета директоров
06.2015	настоящее время	ЗАО «Гостиница «Сокольники»	член Совета директоров
06.2015	настоящее время	ЗАО «УК «Отель Менеджмент»	член Совета директоров
06.2015	настоящее время	ОАО «Гостиничная компания»	член Совета директоров
06.2015	01.2016	ОАО «Агрокомбинат «Южный»	член Совета директоров
06.2015	02.2017	ОАО «Велозаводский рынок»	член Совета директоров
06.2015	05.2018	ОАО «Мосгорломбард»	член Совета директоров
06.2015	12.2016	ОАО «Кунцевский рынок»	член Совета директоров
06.2015	08.2016	ОАО «Перовское»	член Совета директоров
04.2015	настоящее время	ООО "УК Камелия"	член Совета директоров
11.2017	настоящее время	ООО "Волей Гранд"	член Совета директоров
12.2017	03.2019	ООО "Паладин"	Генеральный директор
12.2017	настоящее время	АО "УК "Динамо"	член Совета директоров
03.2018	03.2019	ООО "Паладин"	член Совета директоров
05.2013	03.2018	АО ВТБ Девелопмент (прежнее наименование - ЗАО "ВТБ-Девелопмент")	член Наблюдательного совета
04.2015	09.2017	ООО "Система-Галс Приволжье"	член Совета директоров
2015	настоящее время	ООО "Гостиница Царицыно"	Председатель Совета директоров
2015	09.2018	ООО "Гостиница Владыкино"	Председатель Совета директоров

12.2016	настоящее время	ООО "Гостиничная компания - Центр"	Председатель Совета директоров
06.2017	настоящее время	ООО "Гостиничная компания - Сибирь"	Председатель Совета директоров
04.2017	настоящее время	ООО "Гостиничная компания - Северо-Запад"	Председатель Совета директоров
04.2018	01.2019	АО "УК "Динамо"	заместитель Генерального директора
06.2018	01.2019	ООО "Велмарт Групп"	Генеральный директор (совместительство)
10.2018	01.2019	ООО "Петровский"	Генеральный директор (совместительство)
10.2018	11.2018	ООО "БК"	Председатель Совета директоров
11.2018	07.2019	АО "Пансионат "Камелия"	Генеральный директор (совместительство)
06.2019	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент"	Президент, член (Председатель) Правления
06.2019	настоящее время	CiTer Invest B.V.	член Правления
06.2019	12.2019	ЗАО "Инвест-Проект"	член Совета директоров
07.2019	настоящее время	ООО "Пансионат "Камелия"	член Совета директоров
03.2020	04.2020	ООО "Галс Управление активами"	Генеральный директор
03.2020	04.2020	ООО "Девелопмент"	Генеральный директор
07.2019	06.2020	ООО «Пансионат «Камелия»	Генеральный директор

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: ***эмитент не выпускал опционов***

Доли участия лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

***Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: ***Указанных родственных связей нет***

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: ***Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось***

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

***В период занятия Адамовым Виктором Евгеньевичем должности члена Совета директоров ООО "Система-Галс Приволжье" в отношении ООО "Система-Галс Приволжье" 23.03.2016г. Арбитражным судом г. Москвы вынесено определение о возбуждении в отношении ООО "Система-Галс Приволжье" производства по делу №А40-54133/16-177-76Б о банкротстве. Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-54133/16-177-76Б от 22.06.2016г. ООО "Система-Галс Приволжье" признано несостоятельным (банкротом), в отношении общества открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев. 21.09.2017 в ЕГРЮЛ внесена запись о ликвидации ООО "Система-Галс Приволжье".***

ФИО: *Мухин Андрей Анатольевич*

Год рождения: *1980*

Образование:

*Высшее*

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
04.2014	настоящее время	ПАО Банк ВТБ (прежнее наименование - Банк ВТБ ОАО)	Начальник отдела управления девелоперскими проектами
12.2011	08.2015	АО "БМ-Банк" (прежнее наименование - ОАО "Банк Москвы")	Эксперт (совместительство)
09.2013	03.2016	ООО "Балтех"	Генеральный директор (совместительство)
06.2015	05.2018	АО МГКЛ «Мосгорломбард»	Генеральный директор (совместительство)
06.2015	05.2018	ООО "Скупка"	Генеральный директор (совместительство)
06.2015	05.2018	ООО "Мосгор"	Генеральный директор (совместительство)
06.2015	11.2015	ООО "Магистральная-25"	Генеральный директор (совместительство)
06.2015	11.2015	ООО "Басманная-36"	Генеральный директор (совместительство)
06.2015	11.2015	ООО "Хавская-24"	Генеральный директор (совместительство)
03.2015	03.2016	ОАО "ГАО "Москва"	Генеральный директор (совместительство)
05.2013	12.2016	ОАО "Лизинговая компания "Лизингбизнес"	Член Совета директоров
06.2015	05.2018	АО МГКЛ "Мосгорломбард"	Член Совета директоров
11.2014	06.2016	АО "Гостиничная компания"	Член Совета директоров
11.2014	настоящее время	ЗАО "Управляющая компания "Отель Менеджмент"	Член Совета директоров
06.2015	12.2016	ОАО "Кунцевский рынок"	Член Совета директоров
06.2015	02.2017	ОАО "Велозаводский рынок"	Член Совета директоров
06.2017	03.2018	АО ВТБ Девелопмент	член Наблюдательного совета
12.2017	настоящее время	АО "УК "Динамо"	член Совета директоров
06.2016	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент"	член Совета директоров
11.2014	настоящее время	ЗАО "Гостиница "Сокольники"	член Совета директоров
04.2018	05.2019	АО "УК "Динамо"	начальник Департамента продаж рекламы и маркетинга (совместительство)
05.2018	02.2019	ООО "Арена Парк Ивентс"	Генеральный директор (совместительство)
02.2019	05.2019	ООО "Арена Парк Ивентс"	Ликвидатор

06.2019	03.2020	ООО "Проект Настасьянский"	Генеральный директор
06.2019	настоящее время	ОАО "Бэйджинг-Инвест"	Генеральный директор
06.2019	настоящее время	АО "Бизнеспарк Новая Рига"	Генеральный директор
06.2019	настоящее время	АО "Галс-Технопарк"	Генеральный директор
06.2019	03.2020	ООО "ЦЕНТР" (прежнее наименование - ООО "Система-Галс ЦЕНТР")	Генеральный директор
06.2019	02.2020	ООО "Земли поселений"	Генеральный директор
06.2019	настоящее время	АО "ЭЗН в Хамовниках"	Генеральный директор
06.2019	03.2020	АО "Галс-Строй" (прежнее наименование - ЗАО "Галс-Строй")	Генеральный директор
06.2019	03.2020	ООО "ГалсОблСтрой"	Генеральный директор
06.2019	03.2020	ООО "Галс-Инвест"	Генеральный директор
06.2019	03.2020	ООО "Система-Галс Менеджмент"	Генеральный директор
06.2019	12.2019	ООО "Ордынка"	Генеральный директор
06.2019	03.2020	АО "РемСтройТрест-701" (прежнее наименование - ЗАО "РемСтройТрест-701")	Генеральный директор
06.2019	03.2020	АО "Промресурс"	Генеральный директор
06.2019	03.2020	АО "СтройПромОбъект" (прежнее наименование - ЗАО "СтройПромОбъект")	Генеральный директор
06.2019	03.2020	ООО "Фрост Холдинг"	Генеральный директор
06.2019	12.2019	АО "Кунцево-Инвест"	член Совета директоров
06.2019	03.2020	АО "Промресурс"	член Совета директоров
06.2019	09.2019	АО "РемСтройТрест-701" (прежнее наименование - ЗАО "РемСтройТрест-701")	член Совета директоров
06.2019	03.2020	ОАО "Бэйджинг-Инвест"	член Совета директоров
06.2019	03.2020	АО "Лубянка-Девелопмент"	член Совета директоров
05.2019	03.2020	ОАО "Система-Темп"	член Совета директоров
06.2019	03.2020	АО "ЭЗН в Хамовниках"	член Совета директоров
06.2019	08.2019	АО "СтройПромОбъект" (прежнее наименование - ЗАО "СтройПромОбъект")	член Совета директоров
05.2019	08.2019	ООО "ГалсОблСтрой"	член Совета директоров
01.2020	03.2020	ООО "Девелопмент"	Генеральный директор
07.2020	настоящее время	ООО "Галс Управление активами"	заместитель Генерального директора - руководитель бизнес-направления "Коммерция"

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: ***эмитент не выпускал опционов***

Доли участия лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

***Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов

управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

**Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

**Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

**Лицо указанных должностей не занимало**

ФИО: **Лугинин Андрей Викторович**

Год рождения: **1972**

Образование:

**Высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
12.2010	02.2017	ЗАО "Алмаз-Пресс"	член Совета директоров
06.2011	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент" (прежнее наименование - ОАО "Галс-Девелопмент")	член Совета директоров
12.2011	04.2015	АО "БМ-Банк" (прежнее наименование - ОАО "Банк Москвы")	Вице-президент - начальник управления по работе с непрофильными активами (совместительство)
12.2011	настоящее время	ООО ВТБ ДЦ	член Совета директоров
12.2011	настоящее время	ООО "БМ Проект"	Председатель Совета директоров
09.2011	06.2016	ПАО "Галс-Девелопмент" (прежнее наименование - ОАО "Галс-Девелопмент")	член Комитета по аудиту, член Комитета по кадрам и вознаграждениям, член Комитета по стратегии, Председатель комитета по корпоративному управлению Совета директоров
06.2012	настоящее время	ОАО "ПК "Пушкинская площадь"	Председатель Совета директоров
05.2013	03.2018	АО ВТБ Девелопмент (прежнее наименование - ЗАО "ВТБ-Девелопмент")	член Наблюдательного совета
04.2014	настоящее время	ПАО Банк ВТБ (прежнее наименование - ОАО Банк ВТБ)	Руководитель Департамента непрофильных и проблемных активов - Старший Вице-Президент
04.2015	03.2018	ООО "ВТБ Недвижимость"	член Совета директоров
06.2015	настоящее время	ОАО "Гостиничная компания"	член Совета директоров
06.2015	01.2016	ОАО «Агрокомбинат «Южный»	член Совета директоров
06.2015	02.2017	ОАО "Велозаводский рынок"	член Совета директоров
06.2015	05.2018	ОАО "Мосгорломбард"	член Совета директоров
06.2015	12.2016	ОАО "Кунцевский рынок"	член Совета директоров
06.2015	08.2016	ОАО "Перовское"	член Совета директоров
11.2017	настоящее время	ООО "Волей Гранд"	член Совета директоров

	время		
12.2017	настоящее время	АО "УК "Динамо"	член Совета директоров
04.2015	05.2016	АО "БМ-Банк" (прежнее наименование - ОАО "Банк Москвы")	Старший вице-президент - директор Департамента непрофильных и проблемных активов (совместительство)
04.2018	01.2019	АО "УК "Динамо"	Генеральный директор (совместительство)
06.2017	настоящее время	АО "МОСМЕТРОСТРОЙ"	член Совета директоров
02.2018	настоящее время	ООО "ГЛАВКИНО"	член Совета директоров
02.2017	настоящее время	ООО "Компания СЛГ"	член Совета директоров
03.2018	настоящее время	ООО ВТБ Проект	член Совета директоров
03.2018	настоящее время	ЗАО "УК "ГЛАВКИНО"	член Совета директоров

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: ***эмитент не выпускал опционов***

Доли участия лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

***Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: ***Указанных родственных связей нет***

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: ***Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось***

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

***Лицо указанных должностей не занимало***

ФИО: ***Зувев Иван Николаевич***

Год рождения: ***1984***

Образование:  
***Высшее***

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		

08.2012	06.2019	ПАО «Галс-Девелопмент» (прежнее наименование – ОАО «Галс-Девелопмент»)	Заместитель руководителя службы внутреннего контроля
11.2013	настоящее время	АО «Дон-Строй Инвест» (прежнее наименование - ЗАО "Дон-строй Инвест")	Заместитель руководителя службы внутреннего контроля
12.2014	настоящее время	Банк ВТБ ПАО (прежнее наименование – Банк ВТБ ОАО)	Руководитель группы технико-экономического контроля
11.2017	настоящее время	ООО "Волей Гранд"	член Совета директоров
07.2017	06.2019	ПАО "Галс-Девелопмент"	член Ревизионной комиссии
03.2018	03.2019	ООО "Паладин"	член Совета директоров
10.2018	11.2018	ООО "ВК"	член Совета директоров
06.2019	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент"	член Совета директоров
06.2019	12.2019	АО "Кунцево-Инвест"	Генеральный директор
06.2019	03.2020	ООО "Жилстройиндустрия"	Генеральный директор
06.2019	07.2019	ООО "Искра-Парк"	Генеральный директор
06.2019	02.2020	АО "М"	Генеральный директор
06.2019	03.2020	ООО "Бюро Девелопмент"	Генеральный директор
06.2019	настоящее время	ООО "Парасанг системс"	Генеральный директор
06.2019	10.2019	ЗАО "Галс-Строй"	член Совета директоров
06.2019	12.2019	АО "Кунцево-Инвест"	член Совета директоров
06.2019	03.2020	АО "Промресурс"	член Совета директоров
06.2019	09.2019	ЗАО "РемСтройТрест-701"	член Совета директоров
06.2019	03.2020	ОАО "Бэйджинг-Инвест"	член Совета директоров
06.2019	03.2020	АО "ИРТ"	член Совета директоров
06.2019	03.2020	АО "Лубянка-Девелопмент"	член Совета директоров
05.2019	03.2020	ОАО "Система-Темп"	член Совета директоров
06.2019	03.2020	АО "ЭЗН в Хамовниках"	член Совета директоров
06.2019	12.2019	ЗАО "Инвест-Проект"	член Совета директоров
06.2019	08.2019	ЗАО "СтройПромОбъект"	член Совета директоров
05.2019	08.2019	ООО "ГалсОблСтрой"	член Совета директоров
05.2019	08.2019	ООО "Проект Настасьинский"	член Совета директоров
06.2019	06.2020	ПАО "Галс-Девелопмент"	Вице-президент, руководитель направления
11.2017	03.2020	ООО "Волей Гранд"	Генеральный директор
03.2020	настоящее время	ООО "Фрост Холдинг"	Генеральный директор
07.2020	настоящее время	ООО "Галс Управление активами"	заместитель Генерального директора - руководитель бизнес-направления "Девелопмент"

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: ***эмитент не выпускал опционов***

Доли участия лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и



количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

**Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет**

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

**Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

**Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

**Лицо указанных должностей не занимало**

## 5.2.2. Информация о единоличном исполнительном органе эмитента

ФИО: **Адамов Виктор Евгеньевич**

Год рождения: **1984**

Образование:

**Высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
04.2014	настоящее время	ПАО Банк ВТБ (прежнее наименование - ОАО Банк ВТБ)	Заместитель начальника Управления непрофильных активов
03.2012	12.2016	ОАО "Лизинговая компания "Лизингбизнес"	член Совета директоров
03.2010	12.2019	АО "Кунцево-Инвест" (прежнее наименование - ЗАО "Кунцево-Инвест")	член Совета директоров
06.2012	03.2020	АО "Промресурс" (прежнее наименование - ЗАО "Промресурс")	член Совета директоров
06.2011	09.2019	ЗАО "РемСтройТрест-701"	член Совета директоров
06.2011	03.2020	ОАО "Бэйджинг-Инвест"	член Совета директоров
06.2011	03.2020	АО "ИРТ" (прежнее наименование - ОАО "ИРТ")	член Совета директоров
06.2011	03.2020	АО "Лубянка-Девелопмент" (прежнее наименование - ОАО "Лубянка-Девелопмент")	член Совета директоров
06.2012	03.2020	ОАО "Система-Темп"	член Совета директоров
04.2013	02.2020	ООО "Земли поселений"	член Совета директоров
04.2013	08.2019	ООО "Проект Настасьинский"	член Совета директоров
08.2011	настоящее время	ОАО "ГОК "Пекин"	член Совета директоров
04.2013	04.2016	ООО "Преображенка-Сити"	член Совета директоров
06.2012	03.2020	АО "ЭЗН в Хамовниках" (прежнее наименование - ЗАО "ЭЗН в Хамовниках")	член Совета директоров
04.2013	03.2017	ООО "Галс-Инвест Девелопмент"	член Совета директоров
06.2014	07.2019	АО "Пансионат "Камелия" (прежнее наименование - ЗАО "Пансионат "Камелия")	член Совета директоров
06.2014	03.2017	ЗАО "Галс Северо-Запад"	член Совета директоров

04.2014	08.2019	ООО "ГалсОблСтрой"	член Совета директоров
04.2014	08.2019	ООО "Галс-Индустрия"	член Совета директоров
06.2011	08.2018	CiTer Invest B.V.	член наблюдательного Совета
04.2014	настоящее время	ООО "Галс-Инвест"	член Совета директоров
06.2014	08.2019	ЗАО "СтройПромОбъект"	член Совета директоров
06.2014	10.2019	ЗАО "Галс-Строй"	член Совета директоров
09.2013	02.2017	ЗАО "Алмаз-Пресс"	член Совета директоров
06.2014	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент" (прежнее наименование - ОАО "Галс-Девелопмент")	член Совета директоров
08.2014	06.2016	ПАО "Галс-Девелопмент" (прежнее наименование - ОАО "Галс-Девелопмент")	член Комитета по аудиту, член и Председатель Комитета по стратегии, член Комитета по корпоративному управлению
06.2015	03.2016	ОАО «Мосхладокомбинат № 3»	член Совета директоров
06.2015	12.2016	ОАО «Лизинговая компания «Лизингбизнес»	член Совета директоров
06.2015	настоящее время	ЗАО «Гостиница «Сокольники»	член Совета директоров
06.2015	настоящее время	ЗАО «УК «Отель Менеджмент»	член Совета директоров
06.2015	настоящее время	ОАО «Гостиничная компания»	член Совета директоров
06.2015	01.2016	ОАО «Агрокомбинат «Южный»	член Совета директоров
06.2015	02.2017	ОАО «Велозаводский рынок»	член Совета директоров
06.2015	05.2018	ОАО «Мосгорломбард»	член Совета директоров
06.2015	12.2016	ОАО «Кунцевский рынок»	член Совета директоров
06.2015	08.2016	ОАО «Перовское»	член Совета директоров
04.2015	настоящее время	ООО "УК Камелия"	член Совета директоров
11.2017	настоящее время	ООО "Волей Гранд"	член Совета директоров
12.2017	03.2019	ООО "Паладин"	Генеральный директор
12.2017	настоящее время	АО "УК "Динамо"	член Совета директоров
03.2018	03.2019	ООО "Паладин"	член Совета директоров
05.2013	03.2018	АО ВТБ Девелопмент (прежнее наименование - ЗАО "ВТБ-Девелопмент")	член Наблюдательного совета
04.2015	09.2017	ООО "Система-Галс Приволжье"	член Совета директоров
2015	настоящее время	ООО "Гостиница Царицыно"	Председатель Совета директоров
2015	09.2018	ООО "Гостиница Владыкино"	Председатель Совета директоров
12.2016	настоящее время	ООО "Гостиничная компания - Центр"	Председатель Совета директоров
06.2017	настоящее время	ООО "Гостиничная компания - Сибирь"	Председатель Совета директоров
04.2017	настоящее время	ООО "Гостиничная компания - Северо-Запад"	Председатель Совета директоров
04.2018	01.2019	АО "УК "Динамо"	заместитель Генерального директора
06.2018	01.2019	ООО "Велмарт Групп"	Генеральный директор (совместительство)

10.2018	01.2019	ООО "Петровский"	Генеральный директор (совместительство)
10.2018	11.2018	ООО "БК"	Председатель Совета директоров
11.2018	07.2019	АО "Пансионат "Камелия"	Генеральный директор (совместительство)
06.2019	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент"	Президент, член (Председатель) Правления
06.2019	настоящее время	CiTer Invest B.V.	член Правления
06.2019	12.2019	ЗАО "Инвест-Проект"	член Совета директоров
07.2019	настоящее время	ООО "Пансионат "Камелия"	член Совета директоров
03.2020	04.2020	ООО "Галс Управление активами"	Генеральный директор
03.2020	04.2020	ООО "Девелопмент"	Генеральный директор
07.2019	06.2020	ООО "Пансионат "Камелия"	Генеральный директор

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: ***эмитент не выпускал опционов***

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

***Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: ***Указанных родственных связей нет***

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: ***Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось***

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

***В период занятия Адамовым Виктором Евгеньевичем должности члена Совета директоров ООО "Система-Галс Приволжье" в отношении ООО "Система-Галс Приволжье" 23.03.2016г. Арбитражным судом г. Москвы вынесено определение о возбуждении в отношении ООО "Система-Галс Приволжье" производства по делу №А40-54133/16-177-76Б о банкротстве. Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-54133/16-177-76Б от 22.06.2016г. ООО "Система-Галс Приволжье" признано несостоятельным (банкротом), в отношении общества открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев. 21.09.2017 в ЕГРЮЛ внесена запись о ликвидации ООО "Система-Галс Приволжье".***

**5.2.3. Состав коллегиального исполнительного органа эмитента**

ФИО: ***Цыпляков Александр Эммануилович***

Год рождения: ***1976***

Образование:

***Высшее***

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
10.2013	09.2017	ЗАО «Русские Башни»	главный финансовый директор
09.2017	10.2018	ПАО «Галс-Девелопмент»	вице-президент - директор по экономике
05.2018	настоящее время	ПАО «Галс-Девелопмент»	член Правления
10.2018	06.2020	ПАО "Галс-Девелопмент"	Вице-президент-директор департамента финансов
07.2020	настоящее время	ООО "Галс Управление активами"	заместитель Генерального директора - директор департамента финансов

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: ***эмитент не выпускал опционов***

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

***Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: ***Указанных родственных связей нет***

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: ***Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось***

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

***Лицо указанных должностей не занимало***

ФИО: ***Адамов Виктор Евгеньевич***

Год рождения: ***1984***

Образование:

***Высшее***

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
04.2014	настоящее время	ПАО Банк ВТБ (прежнее наименование - ОАО Банк ВТБ)	Заместитель начальника Управления непрофильных активов
03.2012	12.2016	ОАО "Лизинговая компания "Лизингбизнес"	член Совета директоров
03.2010	12.2019	АО "Кунцево-Инвест" (прежнее наименование - ЗАО "Кунцево-Инвест")	член Совета директоров
06.2012	03.2020	АО "Промресурс" (прежнее наименование -	член Совета директоров

		ЗАО "Промресурс")	
06.2011	09.2019	ЗАО "РемСтройТрест-701"	член Совета директоров
06.2011	03.2020	ОАО "Бэйджинг-Инвест"	член Совета директоров
06.2011	03.2020	АО "ИРТ" (прежнее наименование - ОАО "ИРТ")	член Совета директоров
06.2011	03.2020	АО "Лубянка-Девелопмент" (прежнее наименование - ОАО "Лубянка-Девелопмент")	член Совета директоров
06.2012	03.2020	ОАО "Система-Темп"	член Совета директоров
04.2013	02.2020	ООО "Земли поселений"	член Совета директоров
04.2013	08.2019	ООО "Проект Настасьинский"	член Совета директоров
08.2011	настоящее время	ОАО "ГОК "Пекин"	член Совета директоров
04.2013	04.2016	ООО "Преображенка-Сити"	член Совета директоров
06.2012	03.2020	АО "ЭЗН в Хамовниках" (прежнее наименование - ЗАО "ЭЗН в Хамовниках")	член Совета директоров
04.2013	03.2017	ООО "Галс-Инвест Девелопмент"	член Совета директоров
06.2014	07.2019	АО "Пансионат "Камелия" (прежнее наименование - ЗАО "Пансионат "Камелия")	член Совета директоров
06.2014	03.2017	ЗАО "Галс Северо-Запад"	член Совета директоров
04.2014	08.2019	ООО "ГалсОблСтрой"	член Совета директоров
04.2014	08.2019	ООО "Галс-Индустрия"	член Совета директоров
06.2011	08.2018	CiTer Invest B.V.	член наблюдательного Совета
04.2014	настоящее время	ООО "Галс-Инвест"	член Совета директоров
06.2014	08.2019	ЗАО "СтройПромОбъект"	член Совета директоров
06.2014	10.2019	ЗАО "Галс-Строй"	член Совета директоров
09.2013	02.2017	ЗАО "Алмаз-Пресс"	член Совета директоров
06.2014	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент" (прежнее наименование - ОАО "Галс-Девелопмент")	член Совета директоров
08.2014	06.2016	ПАО "Галс-Девелопмент" (прежнее наименование - ОАО "Галс-Девелопмент")	член Комитета по аудиту, член и Председатель Комитета по стратегии, член Комитета по корпоративному управлению
06.2015	03.2016	ОАО «Мосхлодокомбинат № 3»	член Совета директоров
06.2015	12.2016	ОАО «Лизинговая компания «Лизингбизнес»	член Совета директоров
06.2015	настоящее время	ЗАО «Гостиница «Сокольники»	член Совета директоров
06.2015	настоящее время	ЗАО «УК «Отель Менеджмент»	член Совета директоров
06.2015	настоящее время	ОАО «Гостиничная компания»	член Совета директоров
06.2015	01.2016	ОАО «Агрокомбинат «Южный»	член Совета директоров
06.2015	02.2017	ОАО «Велозаводский рынок»	член Совета директоров
06.2015	05.2018	ОАО «Мосгорломбард»	член Совета директоров
06.2015	12.2016	ОАО «Кунцевский рынок»	член Совета директоров
06.2015	08.2016	ОАО «Перовское»	член Совета директоров
04.2015	настоящее время	ООО "УК Камелия"	член Совета директоров
11.2017	настоящее время	ООО "Волей Гранд"	член Совета директоров

12.2017	03.2019	ООО "Паладин"	Генеральный директор
12.2017	настоящее время	АО "УК "Динамо"	член Совета директоров
03.2018	03.2019	ООО "Паладин"	член Совета директоров
05.2013	03.2018	АО ВТБ Девелопмент (прежнее наименование - ЗАО "ВТБ-Девелопмент")	член Наблюдательного совета
04.2015	09.2017	ООО "Система-Галс Приволжье"	член Совета директоров
2015	настоящее время	ООО "Гостиница Царицыно"	Председатель Совета директоров
2015	09.2018	ООО "Гостиница Владыкино"	Председатель Совета директоров
12.2016	настоящее время	ООО "Гостиничная компания - Центр"	Председатель Совета директоров
06.2017	настоящее время	ООО "Гостиничная компания - Сибирь"	Председатель Совета директоров
04.2017	настоящее время	ООО "Гостиничная компания - Северо-Запад"	Председатель Совета директоров
04.2018	01.2019	АО "УК "Динамо"	заместитель Генерального директора
06.2018	01.2019	ООО "Велмарт Групп"	Генеральный директор (совместительство)
10.2018	01.2019	ООО "Петровский"	Генеральный директор (совместительство)
10.2018	11.2018	ООО "ВК"	Председатель Совета директоров
11.2018	07.2019	АО "Пансионат "Камелия"	Генеральный директор (совместительство)
06.2019	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент"	Президент, член (Председатель) Правления
06.2019	настоящее время	CiTer Invest B.V.	член Правления
06.2019	12.2019	ЗАО "Инвест-Проект"	член Совета директоров
07.2019	настоящее время	ООО "Пансионат "Камелия"	член Совета директоров
03.2020	04.2020	ООО "Галс Управление активами"	Генеральный директор
03.2020	04.2020	ООО "Девелопмент"	Генеральный директор
07.2019	06.2020	ООО "Пансионат "Камелия"	Генеральный директор

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: ***эмитент не выпускал опционов***

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

***Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

***Указанных родственных связей нет***

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

**Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

**В период занятия Адамовым Виктором Евгеньевичем должности члена Совета директоров ООО "Система-Галс Приволжье" в отношении ООО "Система-Галс Приволжье" 23.03.2016г. Арбитражным судом г. Москвы вынесено определение о возбуждении в отношении ООО "Система-Галс Приволжье" производства по делу №А40-54133/16-177-76Б о банкротстве. Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-54133/16-177-76Б от 22.06.2016г. ООО "Система-Галс Приволжье" признано несостоятельным (банкротом), в отношении общества открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев. 21.09.2017 в ЕГРЮЛ внесена запись о ликвидации ООО "Система-Галс Приволжье".**

ФИО: **Чернуха Андрей Викторович**

Год рождения: **1982**

Образование:

**Высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
08.2012	05.2018	ООО "АгроТерра"	Координатор, директор департамента персонала, директор группы
05.2018	06.2020	ПАО «Галс-Девелопмент»	Вице-президент-директор административного департамента
06.2019	настоящее время	ПАО «Галс-Девелопмент»	член Правления (совместительство)
06.2019	09.2019	ЗАО "Галс-Строй"	член Совета директоров
06.2019	03.2020	АО "Промресурс"	член Совета директоров
06.2019	08.2019	ЗАО "РемСтройГрест-701"	член Совета директоров
05.2019	03.2020	ОАО "Система-Темп"	член Совета директоров
06.2019	03.2020	АО "ЭЗН в Хамовниках"	член Совета директоров
06.2019	12.2019	ЗАО "Инвест-Проект"	член Совета директоров
06.2019	03.2020	ЗАО "СтройПромОбъект"	член Совета директоров
05.2019	08.2019	ООО "Галс-Индустрия"	член Совета директоров
06.2019	настоящее время	ООО "Галс-Инвест"	член Совета директоров
07.2020	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент"	Вице-президент-директор административного департамента
07.2020	настоящее время	ООО "Галс Управление активами"	заместитель Генерального директора - директор административного департамента

**Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: **эмитент не выпускал опционов**

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или

зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

**Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет**

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

**Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

**Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

**Лицо указанных должностей не занимало**

ФИО: **Регеда Екатерина Владимировна**

Год рождения: **1984**

Образование:

**Высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2010	04.2019	АО "Дон-Строй Инвест"	Руководитель юридического департамента
06.2019	07.2020	ПАО "Галс-Девелопмент"	Вице-президент - руководитель Функционального направления «Правовое сопровождение проектов»
02.2020	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент"	член Правления (совместительство)
07.2020	настоящее время	ООО "Галс Управление активами"	заместитель Генерального директора - руководитель функционального направления "Правовое"

**Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: **эмитент не выпускал опционов**

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

**Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет**

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

**Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии



судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

**Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

**Лицо указанных должностей не занимало**

### 5.3. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента

Сведения о размере вознаграждения по каждому из органов управления (за исключением физического лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа управления эмитента).

Указываются все виды вознаграждения, в том числе заработная плата, премии, комиссионные, льготы и (или) компенсации расходов, а также иные имущественные представления:

Вознаграждения

Совет директоров

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	2020, 6 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	0
Зарботная плата	0
Премии	0
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО	0

Сведения о принятых уполномоченными органами управления эмитента решениях и (или) существующих соглашениях относительно размера такого вознаграждения, подлежащего выплате, и (или) размера таких расходов, подлежащих компенсации:

**В соответствии с Положением о Совете директоров, утвержденным общим собранием акционеров Эмитента 30.06.2015, Протокол №27, по решению Общего собрания акционеров членам Совета директоров Общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждение и компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членом Совета директоров Общества. Размер и порядок выплаты членам Совета директоров вознаграждений и компенсаций определяется решением Общего собрания акционеров. На повестку дня годового общего собрания акционеров ПАО "Галс-Девелопмент", состоявшегося 28.06.2019, не выносился вопрос о вознаграждении членом Совета директоров Общества.**

Коллегиальный исполнительный орган

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	2020, 6 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	1 013
Зарботная плата	43 100
Премии	15 999
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО	60 112

Сведения о принятых уполномоченными органами управления эмитента решениях и (или) существующих соглашениях относительно размера такого вознаграждения, подлежащего выплате, и (или) размера таких расходов, подлежащих компенсации:

**Выплаты коллегиальному исполнительному органу производятся на основании трудовых договоров.**

*В таблице приведены в том числе сведения по лицам, которые входили в состав Правления ПАО "Галс-Девелопмент" в первом квартале 2020 года и не являются членами Правления ПАО "Галс-Девелопмент" на конец второго квартала 2020 года.*

Компенсации

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование органа управления	2020, 6 мес.
Совет директоров	0
Коллегиальный исполнительный орган	577

*В таблице приведены в том числе сведения по лицам, которые входили в состав Правления ПАО "Галс-Девелопмент" в первом квартале 2020 года и не являются членами Правления ПАО "Галс-Девелопмент" на конец второго квартала 2020 года.*

#### 5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, а также об организации системы управления рисками и внутреннего контроля

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

#### 5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: *Ревизионная комиссия*

ФИО: *Титов Владимир Александрович*

Год рождения: *1993*

Образование:

*Высшее*

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
07.2015	настоящее время	Банк ВТБ ПАО (прежнее наименование – Банк ВТБ ОАО)	Эксперт
06.2019	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент"	член Ревизионной комиссии
07.2019	01.2020	ПАО "Галс-Девелопмент"	Аналитик
01.2020	06.2020	ПАО "Галс-Девелопмент"	заместитель начальника Аналитического центра
07.2020	настоящее время	ООО "Галс Управление активами"	заместитель директора Аналитического центра

*Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет*

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: *эмитент не выпускал опционов*

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

*Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет*

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

**Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

**Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

**Лицо указанных должностей не занимало**

ФИО: **Книжников Михаил Юрьевич**

Год рождения: **1961**

Образование:

**Высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
10.2010	настоящее время	ПАО Банк ВТБ (прежнее наименование - ОАО Банк ВТБ)	Начальник Отдела финансово-экономического анализа
08.2012	09.2015	ОАО Банк Москвы	Заместитель начальника Службы по управлению производственными активами (совместительство)
07.2015	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент" (прежнее наименование – ОАО «Галс-Девелопмент»)	член Ревизионной комиссии
06.2018	настоящее время	АО "Мосметрострой"	член Ревизионной комиссии
02.2018	настоящее время	ООО "ГЛАВКИНО"	член Совета директоров
03.2018	настоящее время	ЗАО "УК "ГЛАВКИНО"	член Ревизионной комиссии
06.2018	настоящее время	АО "УК "Динамо"	член Ревизионной комиссии
06.2015	настоящее время	ОАО "БПО "Печатники"	член Совета директоров
06.2012	настоящее время	АО "ПК "Пушкинская площадь"	член Совета директоров

**Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: **эмитент не выпускал опционов**

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

**Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет**

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов

управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:  
**Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

**Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

**Лицо указанных должностей не занимало**

ФИО: **Кочура Валерий Валерьевич**

Год рождения: **1976**

Образование:

**Высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
05.2012	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент" (прежнее наименование - ОАО "Галс-Девелопмент")	Руководитель Службы внутреннего контроля
06.2012	настоящее время	АО «Дон-Строй Инвест» (прежнее наименование - ЗАО "Дон-строй Инвест") (по совместительству)	Руководитель Службы внутреннего контроля
07.2015	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент" (прежнее наименование - ОАО "Галс-Девелопмент")	член Ревизионной комиссии
06.2019	настоящее время	АО "УК "Динамо" (по совместительству)	Руководитель Службы внутреннего контроля
07.2020	настоящее время	ООО "Галс Управление активами"	директор департамента внутреннего контроля

**Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: **эмитент не выпускал опционов**

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

**Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет**

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

**Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

**Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

**Лицо указанных должностей не занимало**

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Иное**

**Служба внутреннего контроля**

Информация о руководителе такого отдельного структурного подразделения (органа) эмитента

Наименование должности руководителя структурного подразделения: **Руководитель Службы внутреннего контроля**

ФИО: **Кочура Валерий Валерьевич**

Год рождения: **1976**

Образование:

**Высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
05.2012	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент" (прежнее наименование - ОАО "Галс-Девелопмент")	Руководитель Службы внутреннего контроля
06.2012	настоящее время	АО «Дон-Строй Инвест» (прежнее наименование - ЗАО "Дон-строй Инвест") (по совместительству)	Руководитель Службы внутреннего контроля
07.2015	настоящее время	ПАО "Галс-Девелопмент" (прежнее наименование - ОАО "Галс-Девелопмент")	член Ревизионной комиссии
06.2019	настоящее время	АО "УК "Динамо" (по совместительству)	Руководитель Службы внутреннего контроля
07.2020	настоящее время	ООО "Галс Управление активами"	директор департамента внутреннего контроля

**Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: **эмитент не выпускал опционов**

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

**Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет**

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

**Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

**Лицо указанных должностей не занимало**

## **5.6. Сведения о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по органу**

## контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента

### Вознаграждения

По каждому органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента (за исключением физического лица, занимающего должность (осуществляющего функции) ревизора эмитента) описываются с указанием размера все виды вознаграждения, включая заработную плату членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение соответствующего отчетного периода, а также описываются с указанием размера расходы, связанные с исполнением функций членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, компенсированные эмитентом в течение соответствующего отчетного периода.

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Ревизионная комиссия**

Вознаграждение за участие в работе органа контроля

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2020, 6 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	0
Заработная плата	0
Премии	0
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО	0

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году:

**Указанные соглашения отсутствуют**

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Служба внутреннего контроля**

Вознаграждение за участие в работе органа контроля

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2020, 6 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	
Заработная плата	4 612
Премии	
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО	4 612

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году:

**Выплаты Службе внутреннего контроля производятся на основании трудовых договоров.**

### Компенсации

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование органа контроля (структурного подразделения)	2020, 6 мес.
---	--------------

Ревизионная комиссия	0
Служба внутреннего контроля	0

*Начисления и выплаты компенсаций за указанные периоды не производились.*

**5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента**

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2020, 6 мес.
Средняя численность работников, чел.	352
Фонд начисленной заработной платы работников за отчетный период	560 678
Выплаты социального характера работников за отчетный период	5 949

**5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента**

*Эмитент не имеет обязательств перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента, а также не предоставляет и не предусматривает возможности предоставления сотрудникам (работникам) эмитента опционов эмитента, а также не заключал соглашения со своими сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале Эмитента*

**Раздел VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность**

**6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента**

Общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату окончания отчетного квартала: **12**

Общее количество номинальных держателей акций эмитента: **1**

Общее количество лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента (иной список лиц, составленный в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента): **707**

Дата составления списка лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента (иного списка лиц, составленного в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента): **25.02.2020**

Владельцы обыкновенных акций эмитента, которые подлежали включению в такой список: **707**

Информация о количестве собственных акций, находящихся на балансе эмитента на дату окончания отчетного квартала

*Собственных акций, находящихся на балансе эмитента нет*

Информация о количестве акций эмитента, принадлежащих подконтрольным ему организациям

Категория акций: *обыкновенные*

Количество акций эмитента, принадлежащих подконтрольным ему организациям: **5 560**

**6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих таких участников (акционеров) лицах, а в случае отсутствия таких лиц - о таких участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного капитала или не менее чем 20**

## **процентами их обыкновенных акций**

Участники (акционеры) эмитента, владеющие не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций

**1.**

Полное фирменное наименование: **Банк ВТБ (публичное акционерное общество)**

Сокращенное фирменное наименование: **ПАО Банк ВТБ**

Место нахождения

**190000 Россия, Санкт-Петербург, Большая Морская 29**

ИНН: **7702070139**

ОГРН: **1027739609391**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **98.1087%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **98.1087%**

Лица, контролирующие участника (акционера) эмитента

**Информация об указанных лицах эмитенту не предоставлена (отсутствует)**

Участники (акционеры) данного лица, владеющие не менее чем 20 процентами его уставного капитала или не менее чем 20 процентами его обыкновенных акций

**Информация об указанных лицах эмитенту не предоставлена (отсутствует)**

Иные сведения, указываемые эмитентом по собственному усмотрению:

## **6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ('золотой акции')**

**В уставном капитале эмитента нет долей, находящихся в государственной (федеральной, субъектов Российской Федерации) или муниципальной собственности**

Сведения об управляющих государственными, муниципальными пакетами акций

**Указанных лиц нет**

Лица, которые от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования осуществляют функции участника (акционера) эмитента

**Указанных лиц нет**

Наличие специального права на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом - акционерным обществом ('золотой акции'), срок действия специального права ('золотой акции')

**Указанное право не предусмотрено**

## **6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента**

**Ограничений на участие в уставном капитале эмитента нет**

## **6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций**

Составы акционеров (участников) эмитента, владевших не менее чем пятью процентами уставного капитала эмитента, а для эмитентов, являющихся акционерными обществами, - также не менее пятью процентами обыкновенных акций эмитента, определенные на дату списка лиц, имевших право на участие в каждом общем собрании акционеров (участников) эмитента, проведенном за последний заверченный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года и до даты окончания отчетного квартала по данным списка лиц, имевших право на участие в каждом из таких собраний

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **04.06.2019**



Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: **Банк ВТБ (публичное акционерное общество)**

Сокращенное фирменное наименование: **ПАО Банк ВТБ**

Место нахождения: **РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, дом 29**

ИНН: **7702070139**

ОГРН: **1027739609391**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **98.1087**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **98.1087**

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **25.02.2020**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: **Банк ВТБ (публичное акционерное общество)**

Сокращенное фирменное наименование: **ПАО Банк ВТБ**

Место нахождения: **РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, дом 29**

ИНН: **7702070139**

ОГРН: **1027739609391**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **98.1087**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **98.1087**

Дополнительная информация: **отсутствует**

#### **6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность**

Сведения о количестве и объеме в денежном выражении совершенных эмитентом сделок, признаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, по итогам последнего отчетного квартала.

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	Общее количество, шт.	Общий объем в денежном выражении
Совершенных эмитентом за отчетный период сделок, в совершении которых имелась заинтересованность	7	10 024 929,91
Совершенных эмитентом за отчетный период сделок, в совершении которых имелась заинтересованность и в отношении которых общим собранием участников (акционеров) эмитента были приняты решения о согласии на их совершение или об их последующем одобрении	0	0
Совершенных эмитентом за отчетный период сделок, в совершении которых имелась заинтересованность и в отношении которых советом директоров (наблюдательным советом) эмитента были приняты решения о согласии на их совершение или об их последующем одобрении	0	0

Сделки (группы взаимосвязанных сделок), цена (размер) которой составляет пять и более процентов балансовой стоимости активов эмитента, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, состоящего из 3, 6, 9 или 12 месяцев, предшествующего дате совершения сделки, совершенной эмитентом за последний отчетный квартал

Дата совершения сделки: **31.01.2020**

Предмет и иные существенные условия сделки:

**Заключение Дополнительного соглашения №12 к Договору о предоставлении займа от 06.06.2013г. № Д30606/13-ГД-КГД(к) (далее – «Дополнительное соглашение №12») между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Искра-Парк (Заемщик).**

**Заключение Дополнительного соглашения №12 направлено на продление срока возврата Заёмщиком Заемодавцу суммы займа по Договору о предоставлении займа от 06.06.2013г. № Д30606/13-ГД-КГД(к) до 31 марта 2026 года.**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ПАО «Галс-Девелопмент» - Заемодавец; ООО «Искра-Парк» - Заемщик.**

Информация о лице (лицах), признанном (признанных) в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом (лицами), заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки

Полное фирменное наименование: **Банк ВТБ (публичное акционерное общество)**

Сокращенное фирменное наименование: **Банк ВТБ (ПАО)**

ИНН: **7702070139**

ОГРН: **1027739609391**

Основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

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

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **4 050 571 484,78 RUR x 1**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершеного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **7.7**

Срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств: **31 марта 2026 года**

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: -

Дата принятия решение об одобрении сделки: -

Дата составления протокола: -

Номер протокола: -

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

Дополнительная информация:

**Общее количество и общий объем в денежном выражении указан в отношении сделок с заинтересованностью ПАО "Галс-Девелопмент", совершенных ПАО "Галс-Девелопмент" во втором квартале 2020 года.**

## 6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности

На 30.06.2020 г.

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	Значение показателя
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	312 333
в том числе просроченная	472
Дебиторская задолженность по векселям к получению	
в том числе просроченная	
Дебиторская задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	
в том числе просроченная	

Дебиторская задолженность по налогам и сборам	2 550
в том числе просроченная	
Дебиторская задолженность по авансам выданным	45 303
в том числе просроченная	121
Прочая дебиторская задолженность	117 276
в том числе просроченная	
Общий размер дебиторской задолженности	477 462
в том числе общий размер просроченной дебиторской задолженности	593

Дебиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности за указанный отчетный период

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "ВОЛЕЙ ГРАНД"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "ВОЛЕЙ ГРАНД"**

Место нахождения: **121096, Москва г, Василисы Кожинной ул., дом № 1, помещение I этаж №4, помещение №XI, комната №23**

ИНН: **7708666560**

ОГРН: **1087746378048**

Сумма дебиторской задолженности: **198 580**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):

**Просроченная задолженность отсутствует**

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **0%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

Полное фирменное наименование: **Capra investments limited**

Сокращенное фирменное наименование: **Capra investments limited**

Место нахождения: **Maximou Michailidi, 6, Maximos Plaza, 5th floor, office 3502, 3106, Limassol, Cyprus**

**Не является резидентом РФ**

Сумма дебиторской задолженности: **89 945**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):

**Просроченная задолженность отсутствует.**

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

## **Раздел VII. Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация**

### **7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента**

**В отчетном периоде эмитентом составлялась годовая бухгалтерская(финансовая) отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности либо Общепринятыми принципами бухгалтерского учета США**

Отчетный период

Год: **2019**

Квартал: **IV**

Стандарты (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, раскрываемая в настоящем пункте отчета эмитента (ежеквартального отчета)

**МСФО**

*Информация приводится в приложении №1 к настоящему ежеквартальному отчету*

Состав отчетности, прилагаемой к настоящему ежеквартальному отчету:

*Аудиторское заключение независимого аудитора.*

*Приложения*

*Консолидированный отчет о совокупной доходе*

*Консолидированный отчет о финансовом положении*

*Консолидированный отчет об изменениях в капитале*

*Консолидированный отчет о движении денежных средств*

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности*

## 7.2. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

### Бухгалтерский баланс на 30.06.2020

Организация: <b>Публичное акционерное общество "Галс-Девелопмент"</b>	Форма по ОКУД	Коды
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата	<b>0710001</b>
Вид деятельности: <b>71.11.1</b>	по ОКПО	<b>30.06.2020</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности: <b>публичное акционерное общество / Частная собственность</b>	ИНН	<b>29278087</b>
Единица измерения: <b>тыс. руб.</b>	по ОКВЭД 2	<b>7706032060</b>
Местонахождение (адрес): <b>115184 Россия, Москва, Большая Татарская 35 стр. 4</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.11.1</b>
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input type="checkbox"/> ДА <input checked="" type="checkbox"/> НЕТ	по ОКЕИ	<b>/ 16</b>
Наименование аудиторской организации/ фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора		<b>384</b>
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	

Пояснения	АКТИВ	Код строки	На 30.06.2020 г.	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.
1	2	3	4	5	6
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	3	1 999	1 719
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	3 779	83 302	64 938
	Доходные вложения в материальные ценности	1160		4 281 875	4 639 505
	Финансовые вложения	1170	9 190 985	31 872 080	4 643 712
	Отложенные налоговые активы	1180	5 050 171	5 655 909	8 203 016
	Прочие внеоборотные активы	1190	16 817	84 411	31 503
	<b>ИТОГО по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>14 261 755</b>	<b>41 979 576</b>	<b>17 584 393</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	4 244 595	23 598	81 604
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220			
	Дебиторская задолженность	1230	477 462	15 213 796	11 561 296
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	131 403	1 268 219	18 179 104
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 673 832	2 961 228	3 453 319
	Прочие оборотные активы	1260	1 896 803	159 888	152 757
	<b>ИТОГО по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>14 424 095</b>	<b>19 626 729</b>	<b>33 428 080</b>

	БАЛАНС (актив)	1600	28 685 850	61 606 305	51 012 473

Пояснения	ПАССИВ	Код строки	На 30.06.2020 г.	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.
1	2	3	4	5	6
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	560 855	560 855	560 855
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	17 231 403	17 231 403	17 231 403
	Резервный капитал	1360			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-22 341 421	-37 641 910	-47 462 618
	<b>ИТОГО по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>-4 549 163</b>	<b>-19 849 652</b>	<b>-29 670 360</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	13 668 060	55 323 024	78 802 704
	Отложенные налоговые обязательства	1420			
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450		421 796	413 623
	<b>ИТОГО по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>13 668 060</b>	<b>55 744 820</b>	<b>79 216 327</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	6 666 100	24 880 570	201 007
	Кредиторская задолженность	1520	12 890 600	751 325	859 528
	Доходы будущих периодов	1530			
	Оценочные обязательства	1540	6 456	79 242	405 971
	Прочие обязательства	1550	3 797		
	<b>ИТОГО по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>19 566 953</b>	<b>25 711 137</b>	<b>1 466 506</b>
	<b>БАЛАНС (пассив)</b>	<b>1700</b>	<b>28 685 850</b>	<b>61 606 305</b>	<b>51 012 473</b>

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Июнь 2020 г.**

Организация: **Публичное акционерное общество  
"Галс-Девелопмент"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: **71.11.1**

Организационно-правовая форма / форма собственности: **публичное  
акционерное общество / Частная собственность**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Местонахождение (адрес): **115184 Россия, Москва, Большая  
Татарская 35 стр. 4**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/  
фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального  
аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской  
организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской  
организации/индивидуального аудитора

Коды	
Форма по ОКУД	<b>0710002</b>
Дата	<b>30.06.2020</b>
по ОКПО	<b>29278087</b>
ИНН	<b>7706032060</b>
по ОКВЭД 2	<b>71.11.1</b>
по ОКОПФ / ОКФС	<b>/ 16</b>
по ОКЕИ	<b>384</b>

ИНН

ОГРН/ОГР  
НИП

Показатель	Наименование показателя	Код строки	За 6 мес.2020 г.	За 6 мес.2019 г.
1	2	3	4	5
	Выручка	2110	1 332 033	1 511 747
	Себестоимость продаж	2120	-598 951	-590 058
	Валовая прибыль (убыток)	2100	733 082	921 689
	Коммерческие расходы	2210	-79 076	-46 685
	Управленческие расходы	2220	-422 910	-525 452
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	231 096	349 552
	Доходы от участия в других организациях	2310	1 799 961	201 000
	Проценты к получению	2320	644 704	1 345 454
	Проценты к уплате	2330	-743 310	-1 173 279
	Прочие доходы	2340	14 014 272	187 772
	Прочие расходы	2350	-27 767	-762 169
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	15 918 956	148 330
	Текущий налог на прибыль	2410	-12 731	-39 635
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	2 558 083	4 924
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-613 687	8 030
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	710	6 863
	Прочее	2460		
	Чистая прибыль (убыток)	2400	15 293 248	123 588
	СПРАВОЧНО:			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода	2500	15 293 248	123 588
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

### 7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента

2019

Стандарты (правила), в соответствии с которыми составлена консолидированная финансовая отчетность, раскрываемая в настоящем пункте отчета эмитента (ежеквартального отчета)

**МСФО**

**Информация приводится в приложении №1 к настоящему ежеквартальному отчету**

Состав отчетности, прилагаемой к настоящему ежеквартальному отчету:

**Аудиторское заключение независимого аудитора.**

**Приложения**

**Консолидированный отчет о совокупной доходе**

**Консолидированный отчет о финансовом положении**

**Консолидированный отчет об изменениях в капитале**

**Консолидированный отчет о движении денежных средств**

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности**

### 7.4. Сведения об учетной политике эмитента

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

### 7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж

*Эмитент не осуществляет экспорт продукции (товаров, работ, услуг)*

### 7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного отчетного года

Сведения о существенных изменениях в составе имущества эмитента, произошедших в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала

Содержание изменения: **Выбытие из состава имущества эмитента**

Вид имущества (объекта недвижимого имущества), которое выбыло из состава (приобретено в состав) имущества эмитента: **Помещения-объекты основных средств, предназначенные для предоставления во временное пользование**

Краткое описание имущества (объекта недвижимого имущества), которое выбыло из состава (приобретено в состав) имущества эмитента: **Здание и помещения в бизнес-центра Skylight расположенные по адресу г. Москва, Ленинградский проспект д.39 стр. 79-80**

Основание для изменения: **Выбытие в связи с продажей по договору купли-продажи**

Дата наступления изменения: **01.07.2020**

Балансовая стоимость выбывшего имущества: **4 119 862**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Цена отчуждения имущества: **10 387 579**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Содержание изменения: **Выбытие из состава имущества эмитента**

Вид имущества (объекта недвижимого имущества), которое выбыло из состава (приобретено в состав) имущества эмитента: **Акции ОАО «Система-Темп»**

Краткое описание имущества (объекта недвижимого имущества), которое выбыло из состава (приобретено в состав) имущества эмитента: **3 744 000 штук обыкновенных акций ОАО «Система-Темп» (номинальной стоимостью 10 руб. каждая), 936 000 штук привилегированных акций ОАО «Система-Темп» (номинальной стоимостью 10 руб. каждая).**

Основание для изменения: **продажа**

Дата наступления изменения: **26.06.2020**

Балансовая стоимость выбывшего имущества: **88 871**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Цена отчуждения имущества: **992 048 000**

Единица измерения: **руб.**



Содержание изменения: **Выбытие из состава имущества эмитента**

Вид имущества (объекта недвижимого имущества), которое выбыло из состава (приобретено в состав) имущества эмитента: **Акции Акционерного общества "Галс-Технопарк"**

Краткое описание имущества (объекта недвижимого имущества), которое выбыло из состава (приобретено в состав) имущества эмитента: **1 891 000 штук обыкновенных акций Акционерного общества "Галс-Технопарк"(номинальной стоимостью 100 руб. каждая)**

Основание для изменения: **продажа**

Дата наступления изменения: **26.06.2020**

Балансовая стоимость выбывшего имущества: **557 500**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Цена отчуждения имущества: **770 000 000**

Единица измерения: **руб.**

Содержание изменения: **Выбытие из состава имущества эмитента**

Вид имущества (объекта недвижимого имущества), которое выбыло из состава (приобретено в состав) имущества эмитента: **Доля в уставном капитале ООО «ГалсОблСтрой»**

Краткое описание имущества (объекта недвижимого имущества), которое выбыло из состава (приобретено в состав) имущества эмитента: **доля в размере 99,99994% уставного капитала ООО «ГалсОблСтрой»**

Основание для изменения: **продажа**

Дата наступления изменения: **08.06.2020**

Балансовая стоимость выбывшего имущества: **178 408**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Цена отчуждения имущества: **9 180 400 492**

Единица измерения: **руб.**

Содержание изменения: **Выбытие из состава имущества эмитента**

Вид имущества (объекта недвижимого имущества), которое выбыло из состава (приобретено в состав) имущества эмитента: **доля в уставном капитале ООО "Проект Настасьинский"**

Краткое описание имущества (объекта недвижимого имущества), которое выбыло из состава (приобретено в состав) имущества эмитента: **доля в размере 99% уставного капитала ООО "Проект Настасьинский"**

Основание для изменения: **продажа**

Дата наступления изменения: **28.04.2020**

Балансовая стоимость выбывшего имущества: **10**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Цена отчуждения имущества: **3 482 056 000**

Единица измерения: **руб.**

Содержание изменения: **Выбытие из состава имущества эмитента**

Вид имущества (объекта недвижимого имущества), которое выбыло из состава (приобретено в состав) имущества эмитента: **доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Галс-Проф»**

Краткое описание имущества (объекта недвижимого имущества), которое выбыло из состава (приобретено в состав) имущества эмитента: **доля в размере 100% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Галс-Проф»**

Основание для изменения: **продажа**

Дата наступления изменения: **29.04.2020**

Балансовая стоимость выбывшего имущества: **0**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Цена отчуждения имущества: **947 707 000**

Единица измерения: **руб.**

## **7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента**

*Эмитент не участвовал/не участвует в судебных процессах, которые отразились/могут отразиться на финансово-хозяйственной деятельности, в течение периода с даты начала последнего завершенного финансового года и до даты окончания отчетного квартала*

## **Раздел VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах**

### **8.1. Дополнительные сведения об эмитенте**

#### **8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного капитала эмитента**

Размер уставного капитала эмитента на дату окончания отчетного квартала, руб.: **560 854 700**

Обыкновенные акции

Общая номинальная стоимость: **560 854 700**

Размер доли в УК, %: **100**

Привилегированные

Общая номинальная стоимость: **0**

Размер доли в УК, %: **0**

Указывается информация о соответствии величины уставного капитала, приведенной в настоящем пункте, учредительным документам эмитента:

*Величина уставного капитала, приведенная в настоящем пункте, соответствует учредительным документам Эмитента.*

#### **8.1.2. Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента**

*Изменений размера уставного капитала эмитента за последний завершенный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, не было*

#### **8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

#### **8.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем пятью процентами уставного капитала либо не менее чем пятью процентами обыкновенных акций**

Список коммерческих организаций, в которых эмитент на дату окончания последнего отчетного квартала владеет не менее чем пятью процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем пятью процентами обыкновенных акций

**1. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Юрлак"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Юрлак"**

Место нахождения

**115184 Россия, Москва, Татарская Б. ул., дом № 35, строение 4, этаж 4, помещение XI, комната 5**

ИНН: **7710169928**

ОГРН: **1027700111141**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**2. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "ЦЕНТР"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "ЦЕНТР"**

Место нахождения

**115184 Россия, Москва, Большая Татарская 35 стр. 4 оф. этаж №4, помещение №XI, комната**

№23

ИНН: 7705560445

ОГРН: 1037739843701

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**3. Полное фирменное наименование: FRANOZA INVESTMENTS LIMITED (ФРАНОЗА ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД)**

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует*

Место нахождения

**3106) Кипр, Лимассол (Limassol), Maximou Michailidi, MAXIMOS PLAZA, TOWER 3, 5th floor, 3106 6 оф. 3502**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**4. Полное фирменное наименование: Закрытое акционерное общество "Инвест-Проект"**

Сокращенное фирменное наименование: **ЗАО "Инвест-Проект"**

Место нахождения

**115184 Россия, Москва, Большая Татарская 35 стр. 4**

ИНН: 7705619314

ОГРН: 1047796711247

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **100%**

Доля принадлежащих эмитенту обыкновенных акций такого акционерного общества: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**5. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Галс-Инвест"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Галс-Инвест"**

Место нахождения

**115184 Россия, Москва, Большая Татарская 35 стр. 4 оф. этаж № 3, помещение № X, комната № 27**

ИНН: 7705560396

ОГРН: 1037739843591

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **99.997849513%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**6. Полное фирменное наименование: Акционерное общество "Галс-Финанс"**

Сокращенное фирменное наименование: **АО "Галс-Финанс"**

Место нахождения

**115184 Россия, Москва, Большая Татарская 35 стр. 4**

ИНН: 7705761896

ОГРН: 1067759061050

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **100%**

Доля принадлежащих эмитенту обыкновенных акций такого акционерного общества: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0.05%**

**7. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Система-Галс Менеджмент"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Система-Галс Менеджмент"**

Место нахождения

**115184 Россия, Москва, Большая Татарская 35 стр. 4**

ИНН: **7705623543**

ОГРН: **1047796784430**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**8. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Галс-Индустрия"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Галс-Индустрия"**

Место нахождения

**115184 Россия, Москва, Большая Татарская 35 стр. 4 оф. эт 4 пом XI ком 23**

ИНН: **7705930720**

ОГРН: **1107746845293**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **99%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**9. Полное фирменное наименование: Акционерное общество "Галс-Строй"**

Сокращенное фирменное наименование: **АО "Галс-Строй"**

Место нахождения

**115184 Россия, Москва, Большая Татарская 35 стр. 4 оф. помещение №XI, комната №23**

ИНН: **7706131985**

ОГРН: **1027739004590**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **100%**

Доля принадлежащих эмитенту обыкновенных акций такого акционерного общества: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**10. Полное фирменное наименование: CAPRA INVESTMENTS LIMITED (КАПРА ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД)**

Сокращенное фирменное наименование: **отсутствует**

Место нахождения

**3035 Kypri, Limassol (Лимассол), Olymпиou (Олимпиу) 25**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**11. Полное фирменное наименование: SAPIDUS HOLDINGS LIMITED (САПИДУС ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД)**

Сокращенное фирменное наименование: **отсутствует**

Место нахождения

**3106 Kypri, Limassol (Лимассол), Maximou Michailidi, Tower 3, Maximos Plaza, 5th floor 6 оф. 3502**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**  
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**12. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Терра"**  
Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Терра"**

Место нахождения

**115184 Россия, Москва, Б. Татарская 35 стр. 4**

ИНН: **5018091784**

ОГРН: **1035003384063**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **99%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**13. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Амираль Б.В."**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Амираль Б.В."**

Место нахождения

**123001 Россия, Москва, Спиридоновка 9/2 стр. 4**

ИНН: **7703514549**

ОГРН: **1047796196414**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **50%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**14. Полное фирменное наименование: Акционерное общество "СтройПромОбъект"**

Сокращенное фирменное наименование: **АО "СтройПромОбъект"**

Место нахождения

**115184 Россия, город Москва, Большая Татарская 35 стр. 4 оф. эт 4 пом XI ком 23**

ИНН: **7719281561**

ОГРН: **1037719048619**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **100%**

Доля принадлежащих эмитенту обыкновенных акций такого акционерного общества: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**15. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Компания Сити Лэнд Групп"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Компания СЛГ"**

Место нахождения

**143081 Российская Федерация, Московская область, район Одинцовский, деревня Солослово, территория КИЗ Горки-8 275**

ИНН: **5032257713**

ОГРН: **1125032009167**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **9.043%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**16. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Пансионат "Камелия"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Пансионат "Камелия"**

Место нахождения

354002 Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Курортный проспект 89

ИНН: 2367010060

ОГРН: 1192375049514

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: 99.9986431%

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: %

### 8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом

Сделки (группы взаимосвязанных сделок), размер которой составляет 10 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, состоящего из 3, 6, 9 или 12 месяцев, предшествующего дате совершения сделки

Дата совершения сделки (заключения договора): 29.05.2020

Предмет и иные существенные условия сделки:

*Заключение ПАО «Галс-Девелопмент» совокупности указанных ниже взаимосвязанных сделок:*

*1. заключение 29.05.2020г. ПАО «Галс-Девелопмент» с ООО «Галс-Проф» Договоров уступки требования (цессии), где ПАО «Галс-Девелопмент» - «Цедент», а ООО «Галс-Проф» - «Цессионарий»:*

- Договора №01/390/20 уступки требования (цессии), в соответствии с которым Цедент с согласия ОАО «Бэйджинг-Инвест» («Должник») уступает Цессионарию требования по обязательствам Должника на общую сумму 814 578 011,03 рублей, а Цессионарий принимает в полном объеме Требования к Должнику и обязуется выплатить Цеденту денежные средства в размере 814 578 011,03 рублей в качестве платы за уступаемые Требования в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Договора уступки требования (цессии);*
- Договора №01/391/20 уступки требования (цессии), в соответствии с которым Цедент с согласия АО «Бизнеспарк Новая Рига» («Должник») уступает Цессионарию требования по обязательствам Должника на общую сумму 8 303 061,55 рублей, а Цессионарий принимает в полном объеме Требования к Должнику и обязуется выплатить Цеденту денежные средства в размере 8 303 061,55 рублей в качестве платы за уступаемые Требования в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Договора уступки требования (цессии);*
- Договора №01/392/20 уступки требования (цессии), в соответствии с которым Цедент с согласия ООО «Бюро Девелопмент» («Должник») уступает Цессионарию требования по обязательствам Должника на общую сумму 239 626,50 рублей, а Цессионарий принимает в полном объеме Требования к Должнику и обязуется выплатить Цеденту денежные средства в размере 239 626,50 рублей в качестве платы за уступаемые Требования в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Договора уступки требования (цессии);*
- Договора №01/393/20 уступки требования (цессии), в соответствии с которым Цедент с согласия ООО «ГалсОблСтрой» («Должник») уступает Цессионарию требования по обязательствам Должника на общую сумму 153 562,50 рублей, а Цессионарий принимает в полном объеме Требования к Должнику и обязуется выплатить Цеденту денежные средства в размере 153 562,50 рублей в качестве платы за уступаемые Требования в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Договора уступки требования (цессии);*
- Договора №01/394/20 уступки требования (цессии), в соответствии с которым Цедент с согласия АО «Галс-Технопарк» («Должник») уступает Цессионарию требования по обязательствам Должника на общую сумму 1 209 796 738,15 рублей, а Цессионарий принимает в полном объеме Требования к Должнику и обязуется выплатить Цеденту денежные средства в размере 1 209 796 738,15 рублей в качестве платы за уступаемые Требования в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Договора уступки требования (цессии);*
- Договора №01/395/20 уступки требования (цессии), в соответствии с которым Цедент с согласия АО «ИРТ» («Должник») уступает Цессионарию требования по обязательствам Должника на общую сумму 6 261 347,50 рублей, а Цессионарий принимает в полном объеме Требования к Должнику и обязуется выплатить Цеденту денежные средства в размере 6 261 347,50 рублей в качестве платы за уступаемые Требования в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Договора уступки требования (цессии);*
- Договора №01/396/20 уступки требования (цессии), в соответствии с которым Цедент с согласия ООО «Искра-Парк» («Должник») уступает Цессионарию требования по обязательствам Должника на общую сумму 1 550 780 616,86 рублей, а Цессионарий принимает в полном объеме Требования к Должнику и обязуется выплатить Цеденту денежные средства в размере 1 550 780 616,86 рублей в качестве платы за уступаемые Требования в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Договора уступки требования (цессии);*
- Договора №01/397/20 уступки требования (цессии), в соответствии с которым Цедент с согласия АО «Лубянка-Девелопмент» («Должник») уступает Цессионарию требования по*

обязательствам Должника на общую сумму 573 769 902,95 рублей, а Цессионарий принимает в полном объеме Требования к Должнику и обязуется выплатить Цеденту денежные средства в размере 573 769 902,95 рублей в качестве платы за уступаемые Требования в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Договора уступки требования (цессии);

- Договора №01/398/20 уступки требования (цессии), в соответствии с которым Цедент с согласия ООО «Парасанг системс» («Должник») уступает Цессионарию требования по обязательствам Должника на общую сумму 848 760,00 рублей, а Цессионарий принимает в полном объеме Требования к Должнику и обязуется выплатить Цеденту денежные средства в размере 848 760,00 рублей в качестве платы за уступаемые Требования в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Договора уступки требования (цессии);
- Договора №01/399/20 уступки требования (цессии), в соответствии с которым Цедент с согласия ООО «Проект Настасьинский» («Должник») уступает Цессионарию требования по обязательствам Должника на общую сумму 122 850,00 рублей, а Цессионарий принимает в полном объеме Требования к Должнику и обязуется выплатить Цеденту денежные средства в размере 122 850,00 рублей в качестве платы за уступаемые Требования в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Договора уступки требования (цессии);
- Договора №01/400/20 уступки требования (цессии), в соответствии с которым Цедент с согласия АО «Промресурс» («Должник») уступает Цессионарию требования по обязательствам Должника на общую сумму 4 024 275,00 рублей, а Цессионарий принимает в полном объеме Требования к Должнику и обязуется выплатить Цеденту денежные средства в размере 4 024 275,00 рублей в качестве платы за уступаемые Требования в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Договора уступки требования (цессии);
- Договора №01/401/20 уступки требования (цессии), в соответствии с которым Цедент с согласия АО «РемСтройТрест-701» («Должник») уступает Цессионарию требования по обязательствам Должника на общую сумму 133 050,00 рублей, а Цессионарий принимает в полном объеме Требования к Должнику и обязуется выплатить Цеденту денежные средства в размере 133 050,00 рублей в качестве платы за уступаемые Требования в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Договора уступки требования (цессии);
- Договора №01/402/20 уступки требования (цессии), в соответствии с которым Цедент с согласия ОАО «Система-Темп» («Должник») уступает Цессионарию требования по обязательствам Должника на общую сумму 53 860 000,00 рублей, а Цессионарий принимает в полном объеме Требования к Должнику и обязуется выплатить Цеденту денежные средства в размере 53 860 000,00 рублей в качестве платы за уступаемые Требования в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Договора уступки требования (цессии);
- Договора №01/403/20 уступки требования (цессии), в соответствии с которым Цедент с согласия ООО «Фрост Холдинг» («Должник») уступает Цессионарию требования по обязательствам Должника на общую сумму 32 760,00 рублей, а Цессионарий принимает в полном объеме Требования к Должнику и обязуется выплатить Цеденту денежные средства в размере 32 760,00 рублей в качестве платы за уступаемые Требования в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Договора уступки требования (цессии);
- Договора №01/404/20 уступки требования (цессии), в соответствии с которым Цедент с согласия АО «ЭЗН в Хамовниках» («Должник») уступает Цессионарию требования по обязательствам Должника на общую сумму 6 403 018,88 рублей, а Цессионарий принимает в полном объеме Требования к Должнику и обязуется выплатить Цеденту денежные средства в размере 6 403 018,88 рублей в качестве платы за уступаемые Требования в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Договора уступки требования (цессии).

Требования по всем указанным Договорам уступки требования (цессии) переходят к Цессионарию (ООО «Галс-Проф») с 29.05.2020г.

2. заключение 29.05.2020г. ПАО «Галс-Девелопмент» с ООО «Галс-Проф» Соглашений о перемене лица в обязательстве, где ПАО «Галс-Девелопмент» - «Заимодавец», а ООО «Галс-Проф» - «Новый Заимодавец»:

- СОГЛАШЕНИЯ №СПЛ-01/2020-ГД-ГП(БИ) о перемене лица в обязательстве по Договору о предоставлении займа от 24.12.2009г. №СГ2412/09-БЭ(к), в соответствии с которым Заимодавец с согласия Заемщика (ОАО «Бэйджинг-Инвест»), оформленного письмом, передает Новому Заимодавцу права и обязанности Заимодавца по Договору о предоставлении займа от 24.12.2009г. №СГ2412/09-БЭ(к). В качестве платы за передачу прав и обязанностей по Договору о предоставлении займа от 24.12.2009г. №СГ2412/09-БЭ(к), Новый Заимодавец в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Соглашения, обязуется выплатить Заимодавцу денежные средства в размере суммы основного долга (займа) и суммы процентов, - 1 390 260 670,71 рублей;
- СОГЛАШЕНИЯ №СПЛ-02/2020-ГД-ГП(ГТП) о перемене лица в обязательстве по Договору о предоставлении займа от 14.03.2016 № ДЗ1403/16-ГД-ГТп, в соответствии с которым Заимодавец с согласия Заемщика (АО «Галс-Технопарк»), оформленного письмом, передает Новому Заимодавцу права и обязанности Заимодавца по Договору о предоставлении займа от 14.03.2016 № ДЗ1403/16-ГД-ГТп. В качестве платы за передачу прав и обязанностей по Договору о предоставлении займа от 14.03.2016 № ДЗ1403/16-ГД-ГТп, Новый Заимодавец в течение 60

(шестидесяти) календарных дней с даты подписания Соглашения, обязуется выплатить Заимодавцу денежные средства в размере суммы основного долга (займа) и суммы процентов, - 1 405 761 787,17 рублей;

- СОГЛАШЕНИЯ №СПЛ-03/2020-ГД-ГП(ГОС) о перемене лица в обязательстве по Договору о предоставлении займа от 17.07.2008г. №1707/08-СГ-ГОС, в соответствии с которым Заимодавец с согласия Заемщика (ООО «ГалсОблСтрой»), оформленного письмом, передает Новому Заимодавцу права и обязанности Заимодавца по Договору о предоставлении займа от 17.07.2008г. №1707/08-СГ-ГОС. В качестве платы за передачу прав и обязанностей по Договору о предоставлении займа от 17.07.2008г. №1707/08-СГ-ГОС, Новый Заимодавец в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Соглашения, обязуется выплатить Заимодавцу денежные средства в размере суммы основного долга (займа) и суммы процентов, - 930 297 762,68 рублей;

- СОГЛАШЕНИЯ №СПЛ-04/2020-ГД-ГП(ГОС) о перемене лица в обязательстве по Договору о предоставлении займа от 25.02.2010г. № 2502/10-СГ-ГОС(к), в соответствии с которым Заимодавец с согласия Заемщика (ООО «ГалсОблСтрой»), оформленного письмом, передает Новому Заимодавцу права и обязанности Заимодавца по Договору о предоставлении займа от 25.02.2010г. № 2502/10-СГ-ГОС(к). В качестве платы за передачу прав и обязанностей по Договору о предоставлении займа от 25.02.2010г. № 2502/10-СГ-ГОС(к), Новый Заимодавец в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Соглашения, обязуется выплатить Заимодавцу денежные средства в размере суммы основного долга (займа) и суммы процентов, - 300 636,96 рублей;

- СОГЛАШЕНИЯ №СПЛ-05/2020-ГД-ГП(Искра) о перемене лица в обязательстве по Договору займа от 17.12.2007г. №17/12-01, в соответствии с которым Заимодавец с согласия Заемщика (ООО «Искра-Парк»), оформленного письмом, передает Новому Заимодавцу права и обязанности Заимодавца по Договору займа от 17.12.2007г. №17/12-01. В качестве платы за передачу прав и обязанностей по Договору займа от 17.12.2007г. №17/12-01, Новый Заимодавец в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Соглашения, обязуется выплатить Заимодавцу денежные средства в размере суммы основного долга (займа) и суммы процентов, - 2 061 303 808,11 рублей;

- СОГЛАШЕНИЯ №СПЛ-06/2020-ГД-ГП(Искра) о перемене лица в обязательстве по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 03.04.2008 №4341, в соответствии с которым Заимодавец с согласия Заемщика (ООО «Искра-Парк»), оформленного письмом, передает Новому Заимодавцу права и обязанности Заимодавца по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 03.04.2008 №4341. В качестве платы за передачу прав и обязанностей по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 03.04.2008 №4341, Новый Заимодавец в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Соглашения, обязуется выплатить Заимодавцу денежные средства в размере суммы основного долга (займа) и суммы процентов, - 472 760 335,38 рублей;

- СОГЛАШЕНИЯ №СПЛ-07/2020-ГД-ГП(Искра) о перемене лица в обязательстве по Договору займа от 03.09.2009г., в соответствии с которым Заимодавец с согласия Заемщика (ООО «Искра-Парк»), оформленного письмом, передает Новому Заимодавцу права и обязанности Заимодавца по Договору займа от 03.09.2009г. В качестве платы за передачу прав и обязанностей по Договору займа от 03.09.2009г., Новый Заимодавец в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Соглашения, обязуется выплатить Заимодавцу денежные средства в размере суммы основного долга (займа) и суммы процентов, - 420 896 150,14 рублей;

- СОГЛАШЕНИЯ №СПЛ-08/2020-ГД-ГП(Искра) о перемене лица в обязательстве по Договору о предоставлении займа от 06.06.2013г. №Д30606/13-ГД-КГД(к), в соответствии с которым Заимодавец с согласия Заемщика (ООО «Искра-Парк»), оформленного письмом, передает Новому Заимодавцу права и обязанности Заимодавца по Договору о предоставлении займа от 06.06.2013г. №Д30606/13-ГД-КГД(к). В качестве платы за передачу прав и обязанностей по Договору о предоставлении займа от 06.06.2013г. №Д30606/13-ГД-КГД(к), Новый Заимодавец в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Соглашения, обязуется выплатить Заимодавцу денежные средства в размере суммы основного долга (займа) и суммы процентов, - 12 476 458 182,45 рублей;

- СОГЛАШЕНИЯ №СПЛ-09/2020-ГД-ГП(ЛД) о перемене лица в обязательстве по Договору о предоставлении займа от 25.12.2014г. №Д32512/14-ГД-ЛД, в соответствии с которым Заимодавец с согласия Заемщика (АО «Лубянка-Девелопмент»), оформленного письмом, передает Новому Заимодавцу права и обязанности Заимодавца по Договору о предоставлении займа от 25.12.2014г. №Д32512/14-ГД-ЛД. В качестве платы за передачу прав и обязанностей по Договору о предоставлении займа от 25.12.2014г. №Д32512/14-ГД-ЛД Новый Заимодавец в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Соглашения, обязуется выплатить Заимодавцу денежные средства в размере суммы основного долга (займа) и суммы процентов, - 4 722 639 774,06 рублей;

- СОГЛАШЕНИЯ №СПЛ-10/2020-ГД-ГП(ПНаст) о перемене лица в обязательстве по Договору о предоставлении займа от 26.06.2015г. №Д32606/15-ГД-ПНаст, в соответствии с которым Заимодавец с согласия Заемщика (ООО «Проект Настасьинский»), оформленного письмом,



передает Новому Заимодавцу права и обязанности Заимодавца по Договору о предоставлении займа от 26.06.2015г. №Д32606/15-ГД-ПНаст. В качестве платы за передачу прав и обязанностей по Договору о предоставлении займа от 26.06.2015г. №Д32606/15-ГД-ПНаст Новый Заимодавец в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Соглашения, обязуется выплатить Заимодавцу денежные средства в размере суммы основного долга (займа) и суммы процентов, - 1 925 391 014,54 рублей;

- СОГЛАШЕНИЯ №СПЛ-11/2020-ГД-ГП(РСТ) о перемене лица в обязательстве по Договору о предоставлении займа от 13.02.2012г. №Д31302/12-ГД-РСТ, в соответствии с которым Заимодавец с согласия Заемщика (АО «РемСтройТрест-701»), оформленного письмом, передает Новому Заимодавцу права и обязанности Заимодавца по Договору о предоставлении займа от 13.02.2012г. №Д31302/12-ГД-РСТ. В качестве платы за передачу прав и обязанностей по Договору о предоставлении займа от 13.02.2012г. №Д31302/12-ГД-РСТ Новый Заимодавец в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Соглашения, обязуется выплатить Заимодавцу денежные средства в размере суммы основного долга (займа) и суммы процентов, - 2 736 395 340,85 рублей;

- СОГЛАШЕНИЯ №СПЛ-12/2020-ГД-ГП(ЭЗНХ) о перемене лица в обязательстве по Договору о предоставлении займа от 05.09.2018г. № Д30509/18-ГД-ЭЗНХ, в соответствии с которым Заимодавец с согласия Заемщика (АО «ЭЗН в Хамовниках»), оформленного письмом, передает Новому Заимодавцу права и обязанности Заимодавца по Договору о предоставлении займа от 05.09.2018г. № Д30509/18-ГД-ЭЗНХ. В качестве платы за передачу прав и обязанностей по Договору о предоставлении займа от 05.09.2018г. № Д30509/18-ГД-ЭЗНХ Новый Заимодавец в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Соглашения, обязуется выплатить Заимодавцу денежные средства в размере суммы основного долга (займа) и суммы процентов, - 36 725 000,00 рублей;

- СОГЛАШЕНИЯ № СПЛ-13/2020-ГД-ГП(БД) о перемене лица в обязательстве по Договору о предоставлении займа от 25.06.2018г. №Д32506/18-ГД-БД, в соответствии с которым Заимодавец с согласия Заемщика (ООО «Бюро Девелопмент»), оформленного письмом, передает Новому Заимодавцу права и обязанности Заимодавца по Договору о предоставлении займа от 25.06.2018г. №Д32506/18-ГД-БД. В качестве платы за передачу прав и обязанностей по Договору о предоставлении займа от 25.06.2018г. №Д32506/18-ГД-БД Новый Заимодавец в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Соглашения, обязуется выплатить Заимодавцу денежные средства в размере суммы основного долга (займа) и суммы процентов, - 173 851 000,00 рублей;

- СОГЛАШЕНИЯ №СПЛ-14/2020-ГД-ГП(ПС) о перемене лица в обязательстве по Договору о предоставлении займа от 19.08.2019г. №Д31908/19-ГД-ПС, в соответствии с которым Заимодавец с согласия Заемщика (ООО «Парасанг системс»), оформленного письмом, передает Новому Заимодавцу права и обязанности Заимодавца по Договору о предоставлении займа от 19.08.2019г. №Д31908/19-ГД-ПС. В качестве платы за передачу прав и обязанностей по Договору о предоставлении займа от 19.08.2019г. №Д31908/19-ГД-ПС Новый Заимодавец в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Соглашения, обязуется выплатить Заимодавцу денежные средства в размере суммы основного долга (займа) и суммы процентов, - 171 662 368,17 рублей.

Новый Заимодавец (ООО «Галс-Проф») становится стороной указанных договоров о предоставлении займа с 29.05.2020г.

3. заключение 22.04.2020г. ПАО «Галс-Девелопмент» («Продавец») с Обществом с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Девелоперские активы» («Покупатель») Договора купли-продажи доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Проект Настасьинский», в соответствии с которым Продавец передаёт Покупателю долю, составляющую 99% уставного капитала ООО «Проект Настасьинский» (ОГРН 1047796714591), а Покупатель принимает указанную долю и платит за нее цену в размере 3 482 056 000,00 рублей в течение 3 рабочих дней с момента нотариального удостоверения договора.

Цена Договора купли-продажи доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Проект Настасьинский» без взаимосвязи со всеми указанными в настоящем разделе сделками составляла менее 10% балансовой стоимости активов ПАО «Галс-Девелопмент» на дату окончания периода, предшествующего совершению сделки, в связи с чем информация о совершении договора приведена в совокупности с информацией по пунктам 1, 2 и 4 настоящего раздела.

4. заключение 22.04.2020г. ПАО «Галс-Девелопмент» («Продавец») с Обществом с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Девелоперские активы» («Покупатель») Договора купли-продажи доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Галс-Проф», в соответствии с которым Продавец передаёт Покупателю долю, составляющую 100% уставного капитала ООО «Галс-Проф» (ОГРН 1037739843811), а Покупатель принимает указанную долю и платит за нее цену в размере 947 707 000,00 в течение 3 рабочих дней с момента нотариального удостоверения договора.

*Цена Договора купли-продажи доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Галс-Проф» без взаимосвязи со всеми указанными в настоящем разделе сделками составляла менее 10% балансовой стоимости активов ПАО «Галс-Девелопмент» на дату окончания периода, предшествующего совершению сделки, в связи с чем информация о совершении договора приведена в совокупности с информацией по пунктам 1, 2 и 3 настоящего раздела.*

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке:

**1. Стороны Договоров уступки требования (цессии): ПАО «Галс-Девелопмент» - «Цедент», ООО «Галс-Проф» - «Цессионарий».**

**2. Стороны Соглашений о перемене лица в обязательстве: ПАО «Галс-Девелопмент» - «Заимодавец», ООО «Галс-Проф» - «Новый Заимодавец».**

**3. Стороны Договора купли-продажи доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Проект Настасьинский»: ПАО «Галс-Девелопмент»- «Продавец», Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Девелоперские активы» - «Покупатель».**

**4. Стороны Договора купли-продажи доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Галс-Проф»: ПАО «Галс-Девелопмент»- «Продавец», Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Девелоперские активы» - «Покупатель».**

Срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств: **указано в пункте «Предмет и иные существенные условия сделки» выше**

В исполнении обязательств просрочки со стороны контрагента или эмитента по сделке не допускались

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **37 583 774 412,14 RUR x 1**

Размер (цена) сделки в процентах от стоимости активов эмитента размер на дату окончания последнего завершеного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **60.59**

Балансовая стоимость активов эмитента на дату окончания последнего завершеного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **62 025 853 RUR x 1000**

**Сделка является крупной сделкой**

Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки

**'Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки не принималось**

**Все указанные сделки являются взаимосвязанными и в совокупности крупной сделкой для ПАО "Галс-Девелопмент".**

**Договоры уступки требования (цессии) и Соглашения о перемене лица в обязательстве между ПАО «Галс-Девелопмент» и «Галс-Проф» заключены 29 мая 2020 года.**

**Договоры купли-продажи долей в уставных капиталах Общества с ограниченной ответственностью «Проект Настасьинский» и Общества с ограниченной ответственностью «Галс-Проф» между ПАО «Галс-Девелопмент» и Обществом с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Девелоперские активы» заключены 22 апреля 2020 года.**

**Сведения о заключении указанных в настоящем пункте сделок опубликованы ПАО "Галс-Девелопмент" 01.06.2020г. по ссылке**

**<http://e-disclosure.ru/portal/event.aspx?EventId=MBxY-A3lGJ0eajmhk8NL7bw-B-B>**

Дата совершения сделки (заключения договора): **01.06.2020**

Предмет и иные существенные условия сделки:

**Заключение ПАО «Галс-Девелопмент» совокупности взаимосвязанных сделок, указанных в Сообщении ПАО «Галс-Девелопмент» о существенном факте о совершении эмитентом существенной сделки от 01.06.2020г., раскрытом по ссылке**

**<http://e-disclosure.ru/portal/event.aspx?EventId=MBxY-A3lGJ0eajmhk8NL7bw-B-B> (а также в настоящем разделе отчета в сведениях о сделке от 29.05.2020), и:**

**- Договора купли-продажи доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ГалсОблСтрой» с Обществом с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Девелоперские активы» («Покупатель»), в соответствии с которым ПАО «Галс-Девелопмент» («Продавец») передаёт Покупателю долю, составляющую 99,99994% уставного капитала ООО «ГалсОблСтрой» (ОГРН 1047796711093), а Покупатель принимает указанную долю и платит за нее цену в размере 9 180 400 492,00 рублей в течение 3 рабочих дней с момента нотариального удостоверения договора;**

**- Договора купли-продажи доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Галс Управление активами» с Обществом с ограниченной**

*ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Девелоперские активы» («Покупатель»), в соответствии с которым ПАО «Галс-Девелопмент» («Продавец») передаёт Покупателю долю, составляющую 1% уставного капитала ООО «Галс Управление активами» (ОГРН 1197746635580), а Покупатель принимает указанную долю и платит за нее цену в размере 590,00 рублей в течение 3 рабочих дней с момента нотариального удостоверения договора.*

*Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: Стороны Договора купли-продажи доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ГалсОблСтрой» и Договора купли-продажи доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Галс Управление активами»: ПАО «Галс-Девелопмент» - «Продавец», Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Девелоперские активы» - «Покупатель».*

*Срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств: указано в пункте «Предмет и иные существенные условия сделки» выше*

*В исполнении обязательств просрочки со стороны контрагента или эмитента по сделке не допускались*

*Размер (цена) сделки в денежном выражении: 46 764 175 494,14 RUR x 1*

*Указан совокупный размер (цена) сделки в денежном выражении взаимосвязанных сделок, указанных в Сообщении ПАО «Галс-Девелопмент» о существенном факте о совершении эмитентом существенной сделки, опубликованном 01.06.2020г. по ссылке <http://e-disclosure.ru/portal/event.aspx?EventId=MBxY-A3IGJ0eajmhk8NL7bw-B-B> (а также в настоящем разделе отчета в сведениях о сделке от 29.05.2020г.), и сделок, указанных в настоящем разделе отчета в сведениях о сделке от 01.06.2020г.*

*Размер (цена) сделки в процентах от стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершеного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: 75.39%*

*Указан совокупный размер (цена) сделки в процентах от стоимости активов Эмитента на дату окончания последнего завершеного отчетного периода, предшествующего дате совершения взаимосвязанных сделок, указанных в Сообщении ПАО «Галс-Девелопмент» о существенном факте о совершении эмитентом существенной сделки, опубликованном 01.06.2020г. по ссылке <http://e-disclosure.ru/portal/event.aspx?EventId=MBxY-A3IGJ0eajmhk8NL7bw-B-B> (а также в настоящем разделе отчета в сведениях о сделке от 29.05.2020г.), и сделок, указанных в настоящем разделе отчета в сведениях о сделке от 01.06.2020г.*

*Балансовая стоимость активов эмитента на дату окончания последнего завершеного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: 62 025 853 RUR x 1000*

*Сделка является крупной сделкой*

*Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки*

*'Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки не принималось*

*Дата совершения сделки (заключения договора): 25.06.2020*

*Предмет и иные существенные условия сделки:*

*Заключение ПАО «Галс-Девелопмент» совокупности взаимосвязанных сделок, указанных в Сообщении ПАО «Галс-Девелопмент» о существенном факте о совершении эмитентом существенной сделки от 01.06.2020г., раскрытом по ссылке*

*<http://e-disclosure.ru/portal/event.aspx?EventId=MBxY-A3IGJ0eajmhk8NL7bw-B-B>, Сообщении ПАО «Галс-Девелопмент» о существенном факте о совершении эмитентом существенной сделки от 01.06.2020г., раскрытом по ссылке*

*<http://www.e-disclosure.ru/portal/event.aspx?EventId=1ActQuk0LUKEDrDPQa7aGA-B-B>, а также в настоящем разделе отчета в сведениях о сделках от 29.05.2020 и 01.06.2020, и:*

*- Договора купли-продажи акций Акционерного общества «Галс-Технопарк» с Обществом с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Девелоперские активы» («Покупатель»), в соответствии с которым ПАО «Галс-Девелопмент» («Продавец») обязуется передать в собственность Покупателя 1 891 000 штук обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Галс-Технопарк» (ОГРН 1047796711214) номер государственной регистрации выпуска 1-01-57230-Н, номинальной стоимостью 100,00 рублей каждая, составляющих 50% об общего количества акций АО «Галс-Технопарк», а Покупатель обязуется уплатить Продавцу цену за приобретение указанных акций в размере 770 000 000,00 рублей в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения Договора купли-продажи акций;*

*- Договора купли-продажи акций Открытого акционерного общества «Система-Темп» с Обществом с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Девелоперские активы» («Покупатель»), в соответствии с которым ПАО «Галс-Девелопмент» («Продавец») обязуется передать в*

*собственность Покупателя 3 744 000 обыкновенных именных бездокументарных акций ОАО «Система-Темп» (ОГРН 1027739085362), номер государственной регистрации выпуска ценных бумаг 1-01-01123-А, номинальной стоимостью 10,00 рублей каждая, и 936 000 привилегированных именных бездокументарных акций ОАО «Система-Темп», номер государственной регистрации выпуска ценных бумаг 2-01-01123-А, номинальной стоимостью 10,00 рублей каждая, составляющих 100% от общего числа акций ОАО «Система-Темп», а Покупатель обязуется уплатить Продавцу цену за приобретение указанных акций в размере 992 048 000,00 рублей в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения Договора купли-продажи акций;*  
*- Договора купли-продажи объектов недвижимости с Обществом с ограниченной ответственностью «Галс Управление активами», в соответствии с которым ПАО «Галс-Девелопмент» («Продавец») обязуется передать в собственность ООО «Галс Управление активами» (ОГРН 1197746635580) («Покупатель») объекты недвижимого имущества: нежилое здание, многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой, расположенное по адресу г. Москва, Ленинградский пр. 39, стр.79, и 78 нежилых помещений, расположенных по адресу г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, а Покупатель обязуется принять указанные объекты недвижимого имущества в собственность и оплатить их стоимость в размере 10 387 579 347 (Десять миллиардов триста восемьдесят семь миллионов пятьсот семьдесят девять тысяч триста сорок семь целых 00/100) рублей, в том числе НДС по ставке в соответствии с действующим законодательством РФ в срок до 01 июля 2020 года, а также выполнить иные обязательства в соответствии с Договором.*

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: *Стороны Договора купли-продажи акций Акционерного общества «Галс-Технопарк» и Договора купли-продажи акций Открытого акционерного общества «Система-Темп»: ПАО «Галс-Девелопмент» - «Продавец», Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Девелоперские активы» - «Покупатель».*

*Стороны Договора купли-продажи объектов недвижимости: ПАО «Галс-Девелопмент» - «Продавец», Общество с ограниченной ответственностью «Галс Управление активами» - «Покупатель».*

Срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств: *указано в пункте «Предмет и иные существенные условия сделки» выше*

В исполнении обязательств просрочки со стороны контрагента или эмитента по сделке не допускались  
Размер (цена) сделки в денежном выражении: *58 913 802 841,1 RUR x 1*

*Указан совокупный размер (цена) сделки в денежном выражении взаимосвязанных сделок, указанных в Сообщении ПАО «Галс-Девелопмент» о существенном факте о совершении эмитентом существенной сделки, опубликованном 01.06.2020г. по ссылке <http://e-disclosure.ru/portal/event.aspx?EventId=MBxY-A3IGJ0eajmhhk8NL7bw-B-B>, Сообщении ПАО «Галс-Девелопмент» о существенном факте о совершении эмитентом существенной сделки от 01.06.2020г., раскрытом по ссылке <http://www.e-disclosure.ru/portal/event.aspx?EventId=1ActQuk0LUKEDrDPQa7aGA-B-B>, а также в настоящем разделе отчета в сведениях о сделках от 29.05.2020 и 01.06.2020, и сделок, указанных в настоящем разделе отчета в сведениях о сделке от 25.06.2020г.*

Размер (цена) сделки в процентах от стоимости активов эмитента размер на дату окончания последнего завершеного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: *94.98%*

*Указан совокупный размер (цена) сделки в процентах от стоимости активов Эмитента на дату окончания последнего завершеного отчетного периода, предшествующего дате совершения взаимосвязанных сделок, указанных в Сообщении ПАО «Галс-Девелопмент» о существенном факте о совершении эмитентом существенной сделки, опубликованном 01.06.2020г. по ссылке <http://e-disclosure.ru/portal/event.aspx?EventId=MBxY-A3IGJ0eajmhhk8NL7bw-B-B> Сообщении ПАО «Галс-Девелопмент» о существенном факте о совершении эмитентом существенной сделки от 01.06.2020г., раскрытом по ссылке <http://www.e-disclosure.ru/portal/event.aspx?EventId=1ActQuk0LUKEDrDPQa7aGA-B-B>, а также в настоящем разделе отчета в сведениях о сделках от 29.05.2020 и 01.06.2020, и сделок, указанных в настоящем разделе отчета в сведениях о сделке от 25.06.2020г.*

Балансовая стоимость активов эмитента на дату окончания последнего завершеного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: *62 025 853 RUR x 1000*

*Сделка является крупной сделкой*

Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки

*'Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки не принималось*  
*Заключение Договора купли-продажи объектов недвижимости одобрено в соответствии с Уставом ПАО "Галс-Девелопмент" Советом директоров ПАО "Галс-Девелопмент" (Протокол №10 от 05.06.2020г.)*

#### **8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

#### **8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

#### **8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента**

##### **8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

##### **8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

#### **8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям эмитента с обеспечением**

*На дату окончания отчетного квартала в обращении нет облигаций эмитента с обеспечением, обязательства по которым не исполнены, в отношении которых осуществлялась регистрация проспекта и (или) допуск к организованным торгам*

##### **8.4.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием**

*Эмитент не размещал облигации с ипотечным покрытием, обязательства по которым еще не исполнены*

##### **8.4.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с заложенным обеспечением денежными требованиями**

*Эмитент не размещал облигации с заложенным обеспечением денежными требованиями, обязательства по которым еще не исполнены*

#### **8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

#### **8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

#### **8.7. Сведения об объявленных (начисленных) и (или) о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента**

##### **8.7.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

##### **8.7.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

#### **8.8. Иные сведения**

*отсутствуют*

#### **8.9. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками**

*Эмитент не является эмитентом представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками*

**Приложение к отчету эмитента (ежеквартальному отчету). Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности либо Общепринятыми принципами бухгалтерского учета США.**

**Приложение к отчету эмитента (ежеквартальному отчету). Годовая сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности либо иными, отличными от МСФО, международно признанными правилами**

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

*Апрель 2020 г.*



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

---

---

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

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Акционерам Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент»

### **Мнение**

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2019 г., консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 г., консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2019 г., а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2019 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### **Основание для выражения мнения**

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

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

Мы обращаем внимание на Примечание 2 к консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что по состоянию на 31 декабря 2019 г. обязательства Группы превысили ее активы на 16 877 млн. руб., краткосрочные обязательства Группы превысили оборотные активы на 682 млн. руб., а убыток Группы за 2019 год составил 944 млн. руб. Как указано в Примечании 2, эти события или условия, а также прочие изложенные обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно. Мы не выражаем модифицированного мнения, в связи с этим вопросом.

## Ключевые вопросы аудита

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

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

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

**Ключевой вопрос аудита**

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

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

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

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

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

***Оценка отложенных налоговых активов***

По состоянию на 31 декабря 2019 г. Группа отразила отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков в размере 1 400 млн. руб. Отложенные налоговые активы, не признанные в консолидированной финансовой отчетности по состоянию на вышеуказанную дату, составили 3 608 млн. руб. Соответствующая информация представлена в Примечаниях 3 и 14 к консолидированной финансовой отчетности. Данная область была одной из наиболее значимых для нашего аудита в связи с допущениями руководства Группы в отношении оценки вероятности использования налоговых активов в отношении налоговых убытков в будущем. На данную вероятность оказывает влияние неопределенность в отношении сроков получения и величины будущей налогооблагаемой прибыли.

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

Мы проанализировали допущения, использовавшиеся руководством для формирования прогнозов арендного дохода, кадастровой стоимости, затрат на строительство, цен реализации объектов недвижимости, операционных расходов, а также ставок дисконтирования и терминальных ставок капитализации, и сравнили их с прогнозами аналитиков, бюджетом Группы и данными предыдущих периодов. Для анализа допущений, применявшихся при оценке справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости, мы привлекли наших внутренних экспертов в области оценки недвижимости.

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

***Прочая информация, включенная в Годовой отчет Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент» за 2019 год***

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент» за 2019 год (далее - «Годовой отчет»), но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.



Совершенство бизнес,  
улучшаем мир

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

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

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

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

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

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

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

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



Совершенство бизнеса,  
улучшаем мир

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

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

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



Совершенство бизнеса,  
улучшаем мир

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

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

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

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

14 апреля 2020 г.

#### **Сведения об аудируемом лице**

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

#### **Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.  
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.  
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.

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

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

Адамов В.Е.



Президент

13 апреля 2020 г.

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.



**ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации**  
**Консолидированный отчет о финансовом положении**  
**по состоянию на 31 декабря 2019 г.**  
*(в миллионах российских рублей)*

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации  
Консолидированный отчет об изменениях в капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.

(в миллионах российских рублей)

	Выпущенный акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Накопленные убытки	Капитал, приходящийся на акционеров материнской компании	Неконтроли- руемые доли участия в акционерных обществах	Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтроли- руемых долей участия в обществах с ограниченной ответствен- ностью	Итого капитал
<b>На 1 января 2018 г.</b>	<b>567</b>	<b>(1)</b>	<b>18 296</b>	<b>(42 742)</b>	<b>(23 880)</b>	<b>3 582</b>	<b>(77)</b>	<b>(20 375)</b>
Прибыль/(убыток) за год	-	-	-	20	20	181	(13)	188
<b>Итого совокупная прибыль/(убыток) за год</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>181</b>	<b>(13)</b>	<b>188</b>
Выбытие дочерних организаций (Примечание 5)	-	-	-	-	-	-	92	92
Перенос положительных чистых активов, приходящихся на держателей неконтролирующих долей участия в ООО, в состав краткосрочных обязательств	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Выкуп собственных акций (Примечание 26)	-	(142)	-	-	(142)	-	-	(142)
Дивиденды объявленные (Примечание 6)	-	-	-	-	-	(3 297)	-	(3 297)
Реклассификация (Примечание 6)	-	-	-	(478)	(478)	478	-	-
Эффект от модификации кредитов полученных (Примечание 27)	-	-	-	9 721	9 721	-	-	9 721
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>567</b>	<b>(143)</b>	<b>18 296</b>	<b>(33 479)</b>	<b>(14 759)</b>	<b>944</b>	<b>-</b>	<b>(13 815)</b>
Убыток/(прибыль) за год	-	-	-	(1 031)	(1 031)	87	-	(944)
<b>Итого совокупный убыток/(прибыль) за год</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 031)</b>	<b>(1 031)</b>	<b>87</b>	<b>-</b>	<b>(944)</b>
Выкуп собственных акций (Примечание 26)	-	(6)	-	-	(6)	-	-	(6)
Дивиденды объявленные (Примечание 6)	-	-	-	-	-	(495)	-	(495)
Эффект от досрочного погашения модифицированных кредитов (Примечание 27)	-	-	-	(1 617)	(1 617)	-	-	(1 617)
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>	<b>567</b>	<b>(149)</b>	<b>18 296</b>	<b>(36 127)</b>	<b>(17 413)</b>	<b>536</b>	<b>-</b>	<b>(16 877)</b>

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации**  
**Консолидированный отчет о движении денежных средств**  
**за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.**  
*(в миллионах российских рублей)*

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

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

**ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации**  
**Примечания к консолидированной финансовой отчетности**  
**за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.**

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

## **1. Общие сведения**

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

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

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

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

Настоящая консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2019 г. и за год по указанную дату была разрешена к выпуску Президентом Компании 13 апреля 2020 г.

## **2. Принципы подготовки финансовой отчетности**

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

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

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

### **Принцип непрерывности деятельности**

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

## 2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

### Принцип непрерывности деятельности (продолжение)

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

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

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

- ▶ Руководство провело анализ текущего портфеля проектов Группы, выделило как приоритетные те проекты, которые являются наиболее стратегически важными, и приостановило прочую деятельность с целью сокращения потребностей Группы в денежных средствах.
- ▶ В 2018-2019 годах Группа активно привлекала финансирование по договорам долевого участия и предварительным договорам купли-продажи в рамках продажи объектов недвижимости. Таким образом, финансирование строительства недвижимости, предназначенной для продажи, в существенной части осуществлялось за счет средств, полученных по договорам долевого участия и предварительным договорам купли-продажи.
- ▶ В ноябре 2019 года руководство Группы приняло решение о продаже 100% акций АО «Кунцево-Инвест». Сделка по продаже дочерней компании была завершена в декабре 2019 года (Примечание 5).
- ▶ В четвертом квартале 2019 года Группа заключила договор с покупателем о продаже гостиничного комплекса «Пекин». Завершение сделки планируется в июле 2020 года (Примечание 25).
- ▶ В апреле 2020 года Группа продала доли участия в капитале ЗАО «Эквивалент» с правом голоса в размере 50% (Примечание 40).

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

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

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

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

#### **3.1. Суждения**

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

##### ***Классификация имущества***

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

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

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

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

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

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

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

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

##### 3.1. Суждения (продолжение)

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

##### **Признание выручки**

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

##### 3.2. Оценочные значения и допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Налогообложение**

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

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



## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

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

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

#### 4. Основные принципы учетной политики

##### **Принципы консолидации**

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

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

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Принципы консолидации (продолжение)

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

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

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

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

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

Доля участия Группы и процент голосующих акций в основных дочерних организациях на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. представлены следующим образом:

Организация	Место-нахождение	Инвестиционный проект	Доля участия и процент голосующих акций	
			31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
ПАО «Галс-Девелопмент»	Россия	БЦ «SkyLight», ЖК «Нахимовский»	Материнская компания	
ОАО «Бэйджинг-Инвест»	Россия	ЖК «Сады Пекина»	100%	100%
ЗАО «Промресурс»	Россия	БЦ «Даниловский Форт»	100%	100%
ЗАО «Галс-Строй»	Россия	ЖК «Мичуринский»	100%	100%
АО «ИРТ»	Россия	ЖК «Наследие»	100%	100%
АО «Кунцево-Инвест»	Россия	ЖК Достояние, ЖК «Солнце»	–*	100%
АО «Лубянка-Девелопмент»	Россия	«ЦДМ на Лубянке»	100%	100%
ООО «Искра-Парк»	Россия	«Искра-парк»	100%	100%
ЗАО «Галс-Технопарк»	Россия	«Театральный дом»	100%	100%
АО «Пансионат Камелия»	Россия	«Камелия»	100%	100%
АО «ЭЗНХ»	Россия	ЖК «Литератор»	100%	100%
АО «Бизнеспарк Новая Рига»	Россия	ЖК «Wine House»	100%	100%
SiTer Invest B.V.	Нидерланды	IQ-квартал	50,5%	50,5%
ОАО «ГОК «Пекин»	Россия	Гостиничный комплекс «Пекин»	100%	100%

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

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

##### Доли участия в совместных предприятиях

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

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

##### Инвестиции в ассоциированные организации

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

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

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

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

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

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

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

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

##### **Сделки под общим контролем**

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

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

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

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

##### **Пересчет иностранных валют**

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

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

##### **Затраты по займам**

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

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

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

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

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

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

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

##### **Инвестиционная недвижимость**

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

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

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

##### Инвестиционная недвижимость (продолжение)

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

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

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

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

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

##### Основные средства

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

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

##### Основные средства (продолжение)

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

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

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

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

##### Аренда

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

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

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

Ниже изложены новые положения учетной политики Группы:

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

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

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

##### Аренда (продолжение)

###### *Группа в качестве арендатора*

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

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т.е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде. Если у Группы отсутствует достаточная уверенность в том, что она получит право собственности на арендованный актив в конце срока аренды, признанный актив в форме права пользования амортизируется линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: предполагаемый срок полезного использования актива или срок аренды. Активы в форме права пользования, признанные в составе основных средств, амортизируются в соответствии со сроком действия договоров аренды. Активы в форме права пользования проверяются на предмет обесценения.

###### *Обязательства по аренде*

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, оцениваемые по приведенной стоимости арендных платежей, которые будут осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе по существу фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, если процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, в случае модификации, изменения срока аренды, изменения по существу фиксированных арендных платежей или изменения оценки опциона на покупку базового актива производится переоценка балансовой стоимости обязательства по аренде.



## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

##### **Аренда (продолжение)**

###### *Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью*

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к краткосрочным договорам аренды (т.е. к договорам, в которых на дату начала аренды предусмотренный срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью, т.е. не превышающей 300 тыс. руб. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расхода по аренде линейным методом в течение срока аренды.

##### **Нематериальные активы**

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

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

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

##### **Права на строительство**

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

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

##### Нематериальные активы (продолжение)

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

##### Финансовые активы

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

Классификация финансовых инструментов при первоначальном признании зависит от договорных условий и бизнес-модели, используемой для управления инструментами. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, Группа первоначально оценивает финансовые активы по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, оценивается по цене сделки.

Группа классифицирует все свои финансовые активы на основании бизнес-модели, используемой для управления активами, и договорных условий активов как оцениваемые по:

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

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

##### Оценка бизнес-модели

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

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

##### Финансовые активы (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

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

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

##### **Финансовые обязательства**

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

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

##### ***Кредиты и займы***

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

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

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

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

Прибыли или убытки, возникающие в результате изменений справедливой стоимости производных инструментов, признаются непосредственно в составе прибыли или убытка. Встроенные производные финансовые инструменты выделяются и учитываются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

##### Налог на добавленную стоимость

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

##### Недвижимость, предназначенная для продажи

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

Себестоимость включает:

- ▶ права земельной собственности и права аренды;
- ▶ суммы, уплаченные подрядчикам за строительство;
- ▶ затраты по кредитам и займам, если они отвечают критериям признания согласно МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам», затраты на планирование и проектирование, затраты на подготовку строительной площадки, стоимость юридических услуг, налоги на передачу недвижимости, накладные расходы, связанные со строительством и прочие соответствующие расходы.

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

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

##### Операции по обмену

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

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

##### Операции по обмену (продолжение)

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

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

##### Обесценение нефинансовых активов

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

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

##### Обесценение нефинансовых активов (продолжение)

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

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

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

##### Денежные средства и денежные эквиваленты

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

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

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

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

Депозиты, внесенные арендаторами на начало действия договора операционной аренды, по которым не начисляются проценты, или проценты по которым начисляются по ставке ниже рыночной, первоначально учитываются по справедливой стоимости в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*». Справедливая стоимость депозитов определяется с использованием преобладающей рыночной процентной ставки по аналогичным займам с учетом кредитоспособности Группы, а также в зависимости от фактов и обстоятельств и дополнительного обеспечения, имеющегося в распоряжении арендатора. Превышение основной суммы депозита над его справедливой стоимостью учитывается в качестве отложенного арендного дохода и амортизируется линейным методом в течение срока аренды в соответствии с МСФО (IFRS) 16. Тем временем процент по депозиту учитывается с использованием метода эффективной процентной ставки.

##### **Признание выручки**

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

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

##### ***Арендный доход***

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

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

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

##### ***Процентный доход***

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



## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

##### Признание выручки (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вознаграждения по договорам с покупателями фиксированная. Определяя цену сделки, Группа принимает во внимание временную стоимость денег. Если в момент заключения договора Группа ожидает, что период между оплатой покупателем товара и передачей покупателю обещанного товара составит более 1 года, Группа корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния значительного элемента финансирования. Такая ситуация возможна, когда договор с покупателем заключается на стадии строительства объекта недвижимости.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

##### Признание выручки (продолжение)

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

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

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

##### **Неденежное возмещение**

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

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

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

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

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

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

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

##### Налоги

##### **Текущий налог на прибыль**

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

##### **Отложенный налог на прибыль**

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

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

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

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

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

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

##### Налоги (продолжение)

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

##### Резервы

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

##### Информация по сегментам

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

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

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

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

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

##### Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает такие финансовые инструменты, как производные инструменты и долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, и такие нефинансовые активы, как инвестиционная недвижимость, по справедливой стоимости на каждую отчетную дату. Кроме того, информация о справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, раскрывается в Примечании 33.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

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

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

Принципы учета, принятые при составлении консолидированной финансовой отчетности, соответствуют принципам, применявшимся при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, завершившийся 31 декабря 2018 г., за исключением принятых новых стандартов, разъяснений и поправок, вступивших в силу с 1 января 2019 г. Группа не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Группа впервые применяет МСФО (IFRS) 16 «Аренда». МСФО (IFRS) 16 заменяет МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «*Определение наличия в соглашении признаков аренды*», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «*Операционная аренда – стимулы*» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «*Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды*». Стандарт устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали все договоры аренды с использованием единой модели учета в балансе.

Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с МСФО (IAS) 17. Арендодатели будут продолжать классифицировать аренду, используя те же принципы классификации, что и в МСФО (IAS) 17, выделяя при этом два вида аренды: операционную и финансовую. Таким образом, применение МСФО (IFRS) 16 не оказало влияния на учет договоров аренды, в которых Группа является арендодателем.

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 с использованием модифицированного ретроспективного метода применения 1 января 2019 г. Согласно данному методу стандарт применяется ретроспективно с признанием суммарного эффекта от его первоначального применения на дату первоначального применения. При переходе на стандарт Группа решила использовать упрощение практического характера, позволяющее на дату первоначального применения применять стандарт только к договорам, которые ранее были идентифицированы как договоры аренды с применением МСФО (IAS) 17 и Разъяснения КРМФО (IFRIC) 4. Группа также решила использовать освобождения от признания для договоров аренды, срок аренды по которым на дату начала аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку (краткосрочная аренда), а также для договоров аренды, в которых базовый актив имеет низкую стоимость (аренда активов с низкой стоимостью).

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Ниже представлено влияние применения МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 г. (увеличение/(уменьшение)):

<b>Активы</b>	
Основные средства	117
Инвестиционная недвижимость	216
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>333</b>
<b>Итого активы</b>	<b>333</b>
<b>Обязательства</b>	
<b>Долгосрочные обязательства</b>	
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(209)
Обязательства по аренде	495
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>286</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>	
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(5)
Обязательства по аренде	52
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>47</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>	<b>333</b>

По состоянию на 1 января 2019 г.:

- ▶ в консолидированном отчете о финансовом положении были признаны и представлены в составе основных средств и инвестиционной недвижимости активы в форме права пользования в сумме 117 млн. руб. и 216 млн. руб. соответственно;
- ▶ были признаны дополнительные обязательства по аренде в сумме 333 млн. руб., которые были представлены как отдельные статьи долгосрочных и краткосрочных обязательств консолидированного отчета о финансовом положении;
- ▶ обязательства по аренде, ранее учитываемой в составе инвестиционной недвижимости, в сумме 214 млн. руб. были реклассифицированы из кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности в состав обязательств по аренде.

Ниже представлена сверка обязательств по аренде по состоянию на 1 января 2019 г. с договорными обязательствами по операционной аренде по состоянию на 31 декабря 2018 г.:

	<u>млн. руб.</u>
<b>Договорные обязательства по операционной аренде на 31 декабря 2018 г.</b>	<b>542</b>
Средневзвешенная ставка привлечения дополнительных заемных средств на 1 января 2019 г.	9,5%
<b>Дисконтированные договорные обязательства по операционной аренде на 1 января 2019 г.</b>	<b>333</b>
<b>Плюс</b>	
Договорные обязательства, связанные с арендой, ранее классифицированной как финансовая аренда	214
<b>Обязательства по аренде на 1 января 2019 г.</b>	<b>547</b>

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

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

###### а) Характер влияния первого применения МСФО (IFRS) 16

У Группы имеются договоры аренды земельных участков, зданий и прочего оборудования. До применения МСФО (IFRS) 16 Группа классифицировала каждый договор аренды (в котором она выступала арендатором) на дату начала арендных отношений как финансовую аренду или как операционную аренду. Договор аренды классифицировался как финансовая аренда, если Группе передавались практически все риски и выгоды, связанные с владением арендованным активом; в противном случае договор аренды классифицировался как операционная аренда. Финансовая аренда капитализировалась на дату начала аренды по справедливой стоимости арендованного имущества или, если эта сумма меньше, по приведенной стоимости минимальных арендных платежей, которые определялись на дату начала арендных отношений. Арендные платежи распределялись между процентами (которые признавались как затраты по финансированию) и уменьшением обязательства по аренде. В случае операционной аренды стоимость арендованного имущества не капитализировалась, а арендные платежи признавались в качестве расходов по аренде в составе прибыли или убытка линейным методом на протяжении срока аренды. Все авансовые арендные платежи и начисленные арендные платежи признавались в составе «Прочих нефинансовых активов» и «Кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности».

В результате применения МСФО (IFRS) 16 Группа использовала единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, кроме краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Группа применила особые переходные требования и упрощения практического характера, предусмотренные стандартом.

###### Аренда, ранее классифицированная как финансовая аренда

Для аренды, ранее классифицированной как финансовая аренда, Группа не изменила первоначальную балансовую стоимость признанных активов и обязательств на дату первоначального применения (т.е. активы в форме права пользования и обязательства по аренде оценивались в сумме, равной величине активов по аренде и обязательств по аренде, признанной с применением МСФО (IAS) 17). Требования МСФО (IFRS) 16 были применены к такой аренде с 1 января 2019 г.

###### Аренда, ранее классифицированная как операционная аренда

Для аренды, ранее классифицированная как операционная аренда, кроме краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью, Группа признала активы в форме права пользования и обязательства по аренде. Активы в форме права пользования по большинству договоров аренды оценивались по балансовой стоимости, как если бы стандарт применялся всегда, за исключением использования ставки привлечения дополнительных заемных средств на дату первоначального применения. В некоторых договорах аренды активы в форме права пользования признавались по величине, равной обязательствам по аренде, с корректировкой на величины заранее осуществленных или начисленных арендных платежей в связи с такой арендой, которые были признаны ранее. Обязательства по аренде были признаны по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей, дисконтированной с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств на дату первоначального применения.



## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

Группа также применила доступные упрощения практического характера, в результате чего она:

- ▶ использовала единую ставку дисконтирования в отношении портфеля договоров аренды с обоснованно аналогичными характеристиками;
- ▶ использовала в качестве альтернативы проверке на предмет обесценения анализ обременительного характера договоров аренды непосредственно до даты первоначального применения;
- ▶ применила освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к договорам аренды, срок аренды в которых истекает в течение 12 месяцев с даты первоначального применения;
- ▶ исключила первоначальные прямые затраты из оценки актива в форме права пользования на дату первоначального применения;
- ▶ использовала суждения задним числом при определении срока аренды, если договор содержал опцион на продление или прекращение аренды;
- ▶ не делала каких-либо корректировок в отношении аренды, ранее учитываемой в составе инвестиционной собственности в соответствии с МСФО (IAS) 40 «*Инвестиционная недвижимость*».

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

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

Группа оценила эффект от применения стандартов, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (МСФО (IFRS) 17 «*Договоры страхования*», Поправки МСФО (IFRS) 3 – «*Определение бизнеса*», Поправки МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 – «*Определение существенности*», поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7 – «*Реформа базовой процентной ставки*», Пересмотренные Концептуальные основы МСФО, Поправки к МСФО (IAS) 1 – «*Классификация обязательств как текущих или долгосрочных*»), и пришла к выводу, что они не окажут влияние на ее консолидированную финансовую отчетность.

##### Пересчет сравнительной информации

При подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа перенесла резерв на завершение строительства в сумме 676 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2018 г. из состава кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности в состав резервов.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**5. Выбытия дочерних организаций**

**Выбытие АО «Кунцево-Инвест»**

В декабре 2019 года Группа продала третьей стороне 100% акций АО «Кунцево-Инвест».

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

Нематериальные активы	87
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	334
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	585
Авансовые платежи по налогу на прибыль	36
Денежные средства и денежные эквиваленты	12
Отложенные налоговые обязательства	(395)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(233)
Обязательства по договорам с покупателями	(35)
<b>Выбывшие чистые активы</b>	<b>391</b>
Полученное вознаграждение	3 330
Полученное вознаграждение за вычетом денежных средств, переданных при выбытии	3 318
<b>Прибыль от выбытия дочерней организации</b>	<b>2 939</b>

**Выбытие ООО «Альянс-Буд»**

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

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

Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	109
Процентные кредиты и займы	(244)
Отложенные налоговые обязательства	(21)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(5)
<b>Выбывшие чистые обязательства</b>	<b>(161)</b>
Полученное вознаграждение	-
Неконтролирующая доля участия в дочерней организации	92
<b>Прибыль от выбытия дочерней организации</b>	<b>69</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

Название	Страна регистрации	Место осуществления деятельности	Голоса, удерживаемые неконтролирующими долями участия	Прибыль, отнесенная на неконтролирующие доли участия	Накопленные неконтролирующие доли участия на конец года
<b>2019 год</b>					
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	87	536
<b>2018 год</b>					
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	181	944

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

**Обобщенный отчет о совокупном доходе**

	За год, закончившийся 31 декабря 2019 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2018 г.
<b>Citer Invest B.V.</b>		
Выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи	1 630	1 796
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	(1 076)	(1 795)
<b>Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи</b>	<b>554</b>	<b>1</b>
Административные расходы и расходы на продажу	(55)	(58)
Прочие операционные (расходы)/доходы, сальдо	(287)	589
Финансовые доходы/(расходы), сальдо	7	(27)
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>219</b>	<b>505</b>
Налог на прибыль	(44)	(139)
<b>Прибыль за год</b>	<b>175</b>	<b>366</b>
<b>Итого совокупный доход</b>	<b>175</b>	<b>366</b>
<b>Приходящийся на:</b>		
Собственников материнской компании	88	185
Неконтролирующие доли участия	87	181

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**6. Существенные дочерние организации с существенными неконтролирующими долями участия (продолжение)**

**Обобщенный отчет о финансовом положении**

<b>Citer Invest B.V.</b>	<b>31 декабря 2019 г.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>
<b>Внеоборотные активы</b>		
Основные средства	4	1
Отложенные налоговые активы	317	277
	<b>321</b>	<b>278</b>
<b>Оборотные активы</b>		
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации менее 1 года	463	1 515
Прочие финансовые активы	1 389	1 162
Прочие нефинансовые активы	46	49
	<b>1 898</b>	<b>2 726</b>
	<b>1 898</b>	<b>2 726</b>
<b>Итого активы</b>	<b>2 219</b>	<b>3 004</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	585	617
Резервы	308	300
Прочие нефинансовые обязательства	151	87
	<b>1 044</b>	<b>1 004</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>1 044</b>	<b>1 004</b>
<b>Капитал</b>	<b>1 175</b>	<b>2 000</b>
<b>Приходящийся на:</b>		
Собственников материнской компании	639	1 056
Неконтролирующие доли участия	536	944

**Обобщенная информация о денежных потоках**

<b>Citer Invest B.V.</b>	<b>За год, закончившийся 31 декабря 2019 г.</b>	<b>За год, закончившийся 31 декабря 2018 г.</b>
Операционная деятельность	1 170	(7 268)
Инвестиционная деятельность	98	552
Финансовая деятельность	(1 000)	(8 909)
Влияние пересчета валют на денежные средства и денежные эквиваленты	(7)	15
<b>Чистое увеличение/(уменьшение) в составе денежных средств и денежных эквивалентов</b>	<b>261</b>	<b>(15 610)</b>

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 6. Существенные дочерние организации с существенными неконтролирующими долями участия (продолжение)

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

В 2019 году компанией Citer Invest B.V. были объявлены и выплачены дивиденды в общей сумме 1 000 млн. руб. пропорционально доле участия каждого акционера. Выплата дивидендов производилась в иностранной валюте по согласованному курсу, сумма налога, удерживаемого у источника дохода, составила 25 млн. руб.

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

#### 7. Арендный доход

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

Доход, полученный от аренды объектов БЦ «SkyLight», ЦДМ на Лубянке, «Даниловский форт», офисной части гостиничного комплекса «Пекин» и других объектов недвижимости за год, завершившийся 31 декабря 2019 г., составил 2 160 млн. руб., 1 220 млн. руб., 597 млн. руб., 132 млн. руб. и 38 млн. руб. соответственно.

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

На 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. будущие минимальные арендные платежи по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения представлены ниже:

Ожидаемый срок погашения	Будущие минимальные арендные платежи	
	2019 г.	2018 г.
В течение одного года	4 067	3 817
В течение второго года	1 736	3 654
В течение третьего года	177	1 067
В течение четвертого года	–	111
	<b>5 980</b>	<b>8 649</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**8. Выручка по договорам с покупателями**

Выручка по договорам с покупателями представляет собой выручку от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, от предоставления в пользование гостиничных номеров, прочих гостиничных услуг и от прочей реализации. Общая сумма выручки по договорам с покупателями в 2019 году составила 14 790 млн. руб. (25 766 млн. руб. за год, завершившийся 31 декабря 2018 г.):

	<u>2019 г.</u>	<u>2018 г.</u>
Выручка, признаваемая в определенный момент времени	11 379	13 992
Выручка, признаваемая в течение времени	3 411	11 774
	<b>14 790</b>	<b>25 766</b>

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

	<u>2019 г.</u>	<u>2018 г.</u>
Выручка, признаваемая в определенный момент времени	10 750	13 423
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия	2 731	10 972
	<b>13 481</b>	<b>24 395</b>

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

	<u>2019 г.</u>	<u>2018 г.</u>
Себестоимость недвижимости, выручка по которой признается в определенный момент времени	7 821	9 806
Себестоимость недвижимости, выручка по которой признается в течение времени по договорам долевого участия	2 403	9 783
	<b>10 224</b>	<b>19 589</b>

Общая площадь объектов, переданных покупателям по актами приема-передачи (включая выручку, признаваемую в определенный момент времени, и в течение времени), составила:

	<u>2019 г.</u>	<u>2018 г.</u>
Общая площадь, переданная покупателям (кв. м)	107 251,2	29 868,9
Площадь машиномест, переданных покупателям (кв. м)	12 058,8	7 944,3

Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг за год, завершившийся 31 декабря 2019 г., в размере 833 млн. руб. и 238 млн. руб. и за год, завершившийся 31 декабря 2018 г. в размере 895 млн. руб. и 307 млн. руб. относится к гостинице «Swissotel Resort Сочи Камелия» и гостиничному комплексу «Пекин» соответственно.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

Себестоимость гостиничных услуг за годы, завершившиеся 31 декабря 2019 г. и 2018 г., представлена следующим образом:

	<u>2019 г.</u>	<u>2018 г.</u>
Расходы на содержание персонала	332	308
Амортизация	98	108
Материальные затраты, в т.ч. продукты питания и напитки	186	158
Расходы на поддержание деятельности и обслуживание объекта	291	299
	<u><b>907</b></u>	<u><b>873</b></u>

Прочая выручка от реализации за годы, завершившиеся 31 декабря 2019 г. и 2018 г., представляет собой выручку, полученную в качестве агентского вознаграждения в размере 238 млн. руб. и 169 млн. руб. соответственно, и прочую выручку.

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

	<u>2019 г.</u>	<u>2018 г.</u>
Расходы на содержание персонала	1 121	963
Расходы на рекламу	616	770
Консультационные и прочие профессиональные услуги	197	120
Амортизация	86	49
Расходы на компьютерное обеспечение	56	67
Услуги риелторов	50	110
Вознаграждение за пользование системой бронирования гостиничных номеров	43	41
Ремонт, техническое обслуживание и коммунальные услуги	24	24
Расходы на охрану	16	12
Банковские услуги	15	19
Аренда помещений и земли	11	8
Услуги связи	8	11
Прочее	128	116
	<u><b>2 371</b></u>	<u><b>2 310</b></u>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**10. Прочие операционные доходы**

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
Восстановление обесценения по основным средствам	450	291
Штрафы, неустойки по договорам	180	15
Доход от переоценки обязательств, связанных с получением прав на строительство	–	367
Восстановление резерва на завершение строительства	84	333
Восстановление резерва предстоящих расходов	–	180
Возврат налога на имущество	–	161
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости (Примечание 15) и активов, классифицированных как предназначенные для продажи	–	139
Доход от списания кредиторской задолженности	1	3
Прочее	74	154
	<b>789</b>	<b>1 643</b>

В марте 2019 года по решению Суда об утверждении Мирowego соглашения Группа получила возмещение убытков по ранее действовавшему договору генерального строительного подряда в сумме 140 млн. руб.

В январе 2018 года часть площадей проекта IQ-квартал, отраженная по состоянию на 31 декабря 2017 г. в составе активов, классифицированных как предназначенные для продажи, была реализована третьей стороне. Финансовый результат от данной операции отражен в составе прочих операционных доходов.

**11. Прочие операционные расходы**

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
Налоги, кроме налога на прибыль	800	542
Движение резерва под судебные иски и неустойки по договорам	113	6
Списание авансов, выданных под строительство и других активов	48	157
Штрафы	26	47
Изменение справедливой стоимости долевых инструментов по справедливой стоимости через прибыль или убыток	13	67
Обесценение нематериальных активов (Примечание 19)	–	51
Расходы за поручительство по банковской гарантии	11	17
Прочее	274	142
	<b>1 285</b>	<b>1 029</b>

**12. Финансовые доходы**

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
Проценты по банковским депозитам	539	979
Прибыль по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	150	–
Проценты по займам выданным	–	3
	<b>689</b>	<b>982</b>

За 2019 год прибыль по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в размере 150 млн. руб., относится к встроенным производным инструментам, которые были выделены из договоров аренды.



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**13. Финансовые расходы**

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
Проценты по кредитам и займам	7 226	4 818
За вычетом капитализированных сумм	(9)	(75)
Проценты по обязательствам по аренде	41	–
Расходы по финансовой аренде	–	31
Элемент финансирования по обязательствам по договорам	190	1 573
За вычетом капитализированных сумм	(5)	(492)
Проценты по гарантийным депозитам арендаторов (Примечание 7)	31	39
Эффект от дисконтирования долгосрочных обязательств	34	19
Убыток по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	–	249
<b>Итого</b>	<b>7 508</b>	<b>6 162</b>

В 2019 году Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости и недвижимости, предназначенной для продажи, на сумму 4 млн. руб. и 5 млн. руб. соответственно.

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

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

**14. Налог на прибыль**

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за 2019 и 2018 годы включают в себя следующее:

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
<b>Консолидированный отчет о совокупном доходе</b>		
Текущий налог на прибыль	(847)	(646)
Отложенные расходы по налогу на прибыль, связанные с возникновением и уменьшением сумм временных разниц	(2 336)	(1 536)
<b>Налог на прибыль</b>	<b>(3 183)</b>	<b>(2 182)</b>

Сверка между расходами по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью, умноженной на ставку налога на прибыль, действующую в Российской Федерации за годы, завершившиеся 31 декабря 2019 г. и 2018 г. представлена ниже:

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>2 239</b>	<b>2 370</b>
<b>Налог на прибыль, рассчитанный на основе прибыли до налогообложения по действующей ставке (20%)</b>	<b>(448)</b>	<b>(474)</b>
Расходы, не уменьшающие налоговую базу	(613)	(640)
Влияние различий в ставках налогообложения в других странах	(487)	(163)
Изменение суммы непризнанных отложенных налоговых активов	(1 635)	(905)
<b>Расход по налогу на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе</b>	<b>(3 183)</b>	<b>(2 182)</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

14. Налог на прибыль (продолжение)

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Вступление в силу МСФО (IFRS) 16 (Примечание 4)	Перевод в активы, предназначенные для продажи в 2019 г. (Примечание 25)	Выбытие дочерней организации (Примечание 5)	Консолидированный отчет о совокупном доходе 2019 г.
	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.				
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>						
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	(3 289)	(2 949)	–	286	3	(629)
Разница в сроках признания финансовых результатов	(43)	(435)	–	–	281	111
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(324)	(407)	–	–	(64)	147
Разница в сроках признания затрат	(1 921)	(1 295)	–	(31)	199	(794)
Прочие обязательства	(331)	(553)	(28)	–	28	222
	<b>(5 908)</b>	<b>(5 639)</b>	<b>(28)</b>	<b>255</b>	<b>447</b>	<b>(943)</b>
<b>Отложенные налоговые активы</b>						
Начисление резервов	160	98	–	–	(1)	63
Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости	219	233	–	–	(14)	–
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	1 186	1 098	–	–	(13)	101
Амортизация	6	15	–	(7)	–	(2)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	5 008	5 058	–	–	–	(50)
Непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	(3 608)	(1 973)	–	–	–	(1 635)
Обесценение долевых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	497	495	–	–	–	2
Оценка иных активов	686	530	28	24	(24)	128
	<b>4 154</b>	<b>5 554</b>	<b>28</b>	<b>17</b>	<b>(52)</b>	<b>(1 393)</b>
<b>Расход по отложенному налогу</b>			<b>–</b>	<b>272</b>	<b>395</b>	<b>(2 336)</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

14. Налог на прибыль (продолжение)

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Выбытие дочерней организации (Примечание 5)	Консолидированный отчет о совокупном доходе 2018 г.
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.		
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>				
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	(2 949)	(2 306)	15	(658)
Разница в сроках признания финансовых результатов	(435)	(76)	–	(359)
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(407)	(790)	–	383
Разница в сроках признания затрат	(1 295)	(689)	–	(606)
Прочие обязательства	(553)	(520)	–	(33)
	<b>(5 639)</b>	<b>(4 381)</b>	<b>15</b>	<b>(1 273)</b>
<b>Отложенные налоговые активы</b>				
Начисление резервов	98	98	–	–
Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости	233	71	4	158
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	1 098	867	2	229
Амортизация	15	–	–	15
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	5 058	5 071	–	(13)
Непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	(1 973)	(1 509)	–	(464)
Обесценение финансовых активов, имеющих в наличии для продажи	495	481	–	14
Оценка иных активов	530	732	–	(202)
	<b>5 554</b>	<b>5 811</b>	<b>6</b>	<b>(263)</b>
<b>Расход по отложенному налогу</b>			<b>21</b>	<b>(1 536)</b>
			<b>Консолидированный отчет о финансовом положении</b>	
			<b>31 декабря 2019 г.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>
<b>Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто</b>				
<b>Суммы, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении</b>				
Отложенные налоговые активы			1 255	2 655
Отложенные налоговые обязательства			(3 009)	(2 740)
<b>Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто</b>			<b>(1 754)</b>	<b>(85)</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

Сверка чистой суммы отложенного налогового обязательства за год, завершившийся 31 декабря 2019 г. и 2018 г. Представлена ниже:

	<u>2019 г.</u>	<u>2018 г.</u>
<b>На 1 января</b>	<b>(85)</b>	<b>1 430</b>
Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(2 336)	(1 536)
Выбытие дочерних организаций (Примечание 5)	395	21
Перевод в активы, предназначенные для продажи (Примечание 25)	272	-
<b>На 31 декабря</b>	<b>(1 754)</b>	<b>(85)</b>

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 гг. Группа признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков, перенесенных на будущие налоговые периоды в размере 7 000 млн. руб. и 15 425 млн. руб. соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 гг. Группа не признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков в размере 18 040 млн. руб. и 9 865 млн. руб. соответственно, поскольку вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, за счет которой соответствующая компания Группы может их реализовать, невелика.

**15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости**

	<u>2019 г.</u>	<u>2018 г.</u>
<b>На 1 января</b>	<b>27 702</b>	<b>26 151</b>
Вступление в силу МСФО (IFRS) 16 (Примечание 4)	216	-
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и изменения прочих капитализированных компонентов	109	(37)
Приобретение новых активов	-	669
Выбытие	(91)	(300)
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20)	-	(66)
Перевод в категории «активы, классифицированные как предназначенные для продажи» (Примечание 25)	(1 140)	-
Перевод из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	13 625	-
Выбытие дочерней организации (Примечание 5)	-	(109)
Изменения справедливой стоимости	(681)	1 394
<b>На 31 декабря</b>	<b>39 740</b>	<b>27 702</b>

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. справедливая стоимость зданий, удерживаемых для получения арендного дохода, в сумме 38 629 млн. руб. и 26 622 млн. руб. соответственно, определялась с применением доходного подхода.

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

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
<b>Договорная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год</b>	<b>28,8</b>	<b>28,7</b>
Индексация арендной платы в год (в среднем)	3,9%	4,2%
<b>Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год</b>		
Офисные помещения	24,7	29,0
Торговые площади	26,4	27,6
Терминальная ставка капитализации	10,4%	10,6%
Ставка дисконтирования	14,4%	14,7%

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

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. справедливая стоимость земли, удерживаемой для получения дохода от прироста стоимости в течение длительного периода времени, в сумме 1 111 млн. руб. и 1 080 млн. руб., соответственно определялась с применением сравнительного подхода.

В мае 2019 года офисная часть объекта «Искра-Парк» стоимостью 13 625 млн. руб. была переведена из категории «Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Завершенные объекты незавершенной недвижимости», поскольку Группа завершила строительство данного объекта.

В мае 2019 года Группа реализовала третьей стороне нежилые помещения многофункционального комплекса «IQ-квартал», учитываемые в составе инвестиционной недвижимости, справедливая стоимость которых на момент продажи составляла 91 млн. руб. Денежные средства от продажи были получены в полном размере в 2019 году. Финансовый результат от реализации данного актива составил ноль руб. (Примечание 10).

В феврале 2018 года Группа реализовала третьей стороне здание, справедливая стоимость которого на момент продажи составляла ноль руб. Денежные средства от продажи были получены в полном размере в 2017 году. Финансовый результат от реализации данного актива отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 10).

В июне 2018 года Группа продала третьей стороне нежилое помещение многофункционального комплекса «IQ-квартал» общей площадью 40,1 кв. м. Справедливая стоимость помещения на момент продажи составляла 18 млн. руб. Финансовый результат от данной операции отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 10).

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

В декабре 2019 года офисная часть гостиничного комплекса «Пекин», переданная в операционную аренду, стоимостью 1 140 млн. руб. была переведена из категории «Завершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Активы, классифицированные как предназначенные для продажи», так как Группа в 2019 году приняла решение о продаже проекта (Примечание 25).

**16. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости**

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
<b>На 1 января</b>	<b>8 348</b>	<b>4 760</b>
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и прочие капитализированные компоненты	2 369	2 488
Капитализированные проценты (Примечание 13)	4	18
Перевод в категорию завершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	(13 625)	–
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20)	–	(196)
Изменения справедливой стоимости	2 904	1 278
<b>На 31 декабря</b>	<b>–</b>	<b>8 348</b>

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

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**17. Инвестиции в совместное предприятие**

Инвестиции в совместное предприятие включают участие в капитале ЗАО «Эквивалент» в доле участия с правом голоса в размере 50%, осуществляющем деятельность в сфере девелопмента объектов недвижимости. Основным проектом компании является объект «Невская Ратуша», административный и общественно-деловой комплекс в г. Санкт-Петербурге.

	2019 г.	2018 г.
<b>На 1 января</b>	-	<b>623</b>
Доля в (убытке)/прибыли совместного предприятия, за вычетом налога, отраженная в консолидированном отчете о совокупном доходе	-	(623)
<b>На 31 декабря</b>	-	-

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

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Внеоборотные активы	13 487	14 610
Оборотные активы	2 353	2 825
Долгосрочные обязательства	(14 652)	(18 546)
Краткосрочные обязательства	(2 154)	(191)
<b>Чистые обязательства</b>	<b>(966)</b>	<b>(1 302)</b>
Пропорциональная доля владения Группы	50%	50%
<b>Доля Группы в чистых обязательствах</b>	<b>(483)</b>	<b>(651)</b>
Непризнанная доля в убытках	483	651
<b>Балансовая стоимость инвестиции</b>	-	-

	За год, закончившийся 31 декабря 2019 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2018 г.
<b>Прибыль/(убыток) за год</b>	<b>336</b>	<b>(2 548)</b>
<b>Доля Группы в прибыли/(убытке) за год</b>	<b>168</b>	<b>(1 274)</b>
Непризнанная доля в (прибыли)/убытке	(168)	651
<b>Признанная доля Группы в прибыли/(убытке) за год</b>	-	<b>(623)</b>

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

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

В апреле 2020 года Группа продала доли участия в капитале ЗАО «Эквивалент» (Примечание 40).

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**18. Основные средства**

	Здания	Прочее	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>			
<b>На 1 января 2018 г.</b>	<b>7 928</b>	<b>726</b>	<b>8 654</b>
Поступления	81	104	185
Перевод между категориями	–	–	–
Выбытия	–	(47)	(47)
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>8 009</b>	<b>783</b>	<b>8 792</b>
Пересчет в связи с вступлением в силу МСФО (IFRS) 16	92	25	117
<b>На 1 января 2019 г.</b>	<b>8 101</b>	<b>808</b>	<b>8 909</b>
Поступления	–	59	59
Перевод в категорию «активы, классифицированные как предназначенные для продажи»	(2 220)	(27)	(2 247)
Выбытия	–	(54)	(54)
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>	<b>5 881</b>	<b>786</b>	<b>6 667</b>
<b>Накопленная амортизация и обесценение</b>			
<b>На 1 января 2018 г.</b>	<b>(6 027)</b>	<b>(527)</b>	<b>(6 554)</b>
Начисленная амортизация за год	(80)	(90)	(170)
Восстановление обесценения (Примечание 10)	291	–	291
Выбытия	–	28	28
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>(5 816)</b>	<b>(589)</b>	<b>(6 405)</b>
Начисленная амортизация за год	(94)	(81)	(175)
Перевод в категорию «активы, классифицированные как предназначенные для продажи»	906	17	923
Восстановление обесценения (Примечание 10)	450	–	450
Выбытия	–	34	34
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>	<b>(4 554)</b>	<b>(619)</b>	<b>(5 173)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>			
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>	<b>1 327</b>	<b>167</b>	<b>1 494</b>
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>2 193</b>	<b>194</b>	<b>2 387</b>

За 2019 год Группа признала 23 млн. руб. амортизационных отчислений в отношении активов в форме права пользования преимущественно в составе административных расходов.

Балансовая стоимость обязательств по аренде и ее изменения в течение 2019 года представлена следующим образом:

	2019 г.
<b>На 1 января 2019 г. (Примечание 4)</b>	<b>547</b>
Прирост	11
Процентный расход (Примечание 13)	41
Платежи	(35)
Выбытие	(12)
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>	<b>552</b>



## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 18. Основные средства (продолжение)

Ниже представлены суммы, признанные в составе прибыли или убытка:

	<u>2019 г.</u>
Расходы по амортизации активов в форме права пользования	23
Процентный расход по обязательствам по аренде (Примечание 13)	41
Расходы по аренде (включенные в «Административные расходы», Примечание 9)	11
<b>Итого суммы, признанные в составе прибыли и убытка</b>	<b><u>75</u></b>

#### «Swissotel Resort Сочи Камелия»

В 2019 и 2018 годах Группа провела тест на обесценение гостиницы «Swissotel Resort Сочи Камелия» и определила его возмещаемую стоимость как справедливую стоимость (за вычетом затрат на продажу).

В 2019 году Группа восстановила ранее начисленное обесценение в сумме 450 млн. руб. с отражением в составе прочих операционных доходов.

Восстановление в 2019 году ранее признанного обесценения было вызвано следующими основными событиями и обстоятельствами:

- ▶ оптимизация операционных затрат, связанных с содержанием и обслуживанием гостиницы;
- ▶ увеличение дохода от реализации гостиничных услуг, за счет улучшения рыночной конъюнктуры в части ценообразования услуг по аренде номерного фонда.

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

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

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

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

- ▶ ставка дисконтирования – 15% (15% при оценке стоимости в 2018 году);
- ▶ период эксплуатации гостиницы – с 2020 по 2021 год, в котором гостиницу предполагают продать (с 2019 по 2020 год при оценке стоимости в 2018 году);
- ▶ ставка капитализации – 11% (11% при оценке стоимости в 2018 году).

В отношении остальных объектов основных средств по состоянию на 31 декабря 2019 г. индикаторов обесценения нет.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**19. Нематериальные активы**

Нематериальные активы включали следующее:

	Права на строительство	Прочее	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>			
<b>На 1 января 2018 г.</b>	<b>675</b>	<b>5</b>	<b>680</b>
Поступления	–	–	–
Выбытия	–	–	–
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>675</b>	<b>5</b>	<b>680</b>
Поступления	13	–	13
Выбытие дочерней организации (Примечание 5)	(124)	–	(124)
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>	<b>564</b>	<b>5</b>	<b>569</b>
<b>Амортизация и обесценение</b>			
<b>На 1 января 2018 г.</b>	<b>(521)</b>	<b>(5)</b>	<b>(526)</b>
Амортизация	(16)	–	(16)
Обесценение (Примечание 11)	(51)	–	(51)
Выбытия	–	–	–
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>(588)</b>	<b>(5)</b>	<b>(593)</b>
Амортизация	(7)	–	(7)
Выбытие дочерней организации (Примечание 5)	37	–	37
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>	<b>(558)</b>	<b>(5)</b>	<b>(563)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>			
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>	<b>6</b>	<b>–</b>	<b>6</b>
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>87</b>	<b>–</b>	<b>87</b>

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

**20. Недвижимость, предназначенная для продажи**

	2019 г.	2018 г.
<b>На 1 января</b>	<b>20 454</b>	<b>29 720</b>
Понесенные затраты на строительство	3 214	12 038
Капитализированные проценты	5	517
Реализованные объекты (Примечание 8)	(10 224)	(19 589)
Перевод из категории «завершенные объекты инвестиционной недвижимости»	–	66
Перевод из категории «незавершенные объекты инвестиционной недвижимости»	–	196
Выбытие дочерней компании (Примечание 5)	(334)	–
Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	–	(1 065)
Прочее выбытие	(107)	(1 429)
<b>На 31 декабря</b>	<b>13 008</b>	<b>20 454</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**20. Недвижимость, предназначенная для продажи (продолжение)**

В течение 2019 и 2018 годов Группа капитализировала затраты на содержание персонала в сумме 260 млн. руб. и 257 млн. руб. соответственно, в составе стоимости недвижимости, предназначенной для продажи.

В декабре 2019 года Группа реализовала третьей стороне офисные помещения объекта «Искра-Парк», исполнив обязательство по инвестиционному контракту. Доходы и расходы от реализации помещений отражены в составе выручки и себестоимости от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, консолидированного отчета о совокупном доходе.

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

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
<b>Дебиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Дебиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	26	61
Дебиторская задолженность по основной деятельности – связанные стороны	181	33
	<b>207</b>	<b>94</b>
<b>Прочая дебиторская задолженность</b>		
Прочая дебиторская задолженность – третьи стороны	156	553
Прочая дебиторская задолженность – связанные стороны	10	11
	<b>166</b>	<b>564</b>
	<b>373</b>	<b>658</b>
<b>Прочие финансовые активы</b>		
Займы выданные – третьи стороны	–	7
	<b>–</b>	<b>7</b>

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

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

По состоянию на 31 декабря 2019 г. долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, стоимостью 347 млн. руб. включают инвестиции в некотирующиеся доли участия в капитале.

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**23. Денежные средства и денежные эквиваленты**

	<b>31 декабря 2019 г.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>
Денежные средства на счетах в банках и в кассе	158	1 030
Краткосрочные депозиты	7 285	9 366
	<b>7 443</b>	<b>10 396</b>

На 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. денежные средства и денежные эквиваленты были размещены в ВТБ.

Краткосрочные депозиты размещаются на различные сроки (от одного дня до трех месяцев) в зависимости от потребностей Группы в денежных средствах. На 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. средневзвешенная процентная ставка по вкладам составляла 6,53% и 6,11% соответственно.

ВТБ по состоянию на 31 декабря 2019 г. агентством Moody's присвоен кредитный рейтинг Ваа3 (на 31 декабря 2018 г. – Ваа3).

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

	<b>31 декабря 2019 г.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>
<b>Прочие нефинансовые активы в составе внеоборотных активов</b>		
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости	101	532
Авансы, выданные под строительство основных средств	165	5
	<b>266</b>	<b>537</b>
<b>Прочие нефинансовые активы в составе оборотных активов</b>		
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации в течение года	227	828
Авансовые платежи по налогам, кроме налога на прибыль	27	31
Прочие оборотные нефинансовые активы	384	383
	<b>638</b>	<b>1 242</b>

Изменение величины активов по договорам с покупателями в сумме 29 млн. руб. и в сумме 241 млн. руб. в 2019 году и 2018 году соответственно представляет собой кумулятивные корректировки выручки, влияющие на соответствующий актив по договору.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

В октябре 2019 года Группа заключила договор с покупателем о продаже гостиничного комплекса «Пекин», в котором определена стоимость реализации и срок передачи объекта. В связи с чем активы и обязательства в сумме 2 515 млн. руб. (включая инвестиционную недвижимость в сумме 1 140 млн. руб. и основные средства в сумме 1 324 млн. руб.) и 316 млн. руб. соответственно, были представлены в составе активов и обязательств, классифицированных как предназначенные для продажи. Данные активы и обязательства включены в состав сегментов «Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду» и «Гостиничная недвижимость». По состоянию на 31 декабря 2020 г. Группа получила задаток в сумме 480 млн. руб. Завершение сделки планируется в июле 2020 года.

#### 26. Капитал

По состоянию на 31 декабря 2019 г. общее количество выпущенных Компанией обыкновенных акций и акций, находящихся в обращении, составляло 11 217 094 штуки и 11 032 258 штук соответственно. Номинальная стоимость одной акции составляет 50 руб.

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

Сверка количества объявленных, выпущенных и находящихся в обращении акций по состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. представлена ниже:

	<b>Итого объявленные и выпущенные акции</b>	<b>Собственные акции, выкупленные у акционеров</b>	<b>Итого объявленные, выпущенные и находящиеся в обращении акции</b>
	<i>штук</i>	<i>штук</i>	<i>штук</i>
На 31 декабря 2019 г.	<b>11 217 094</b>	(184 836)	<b>11 032 258</b>
На 31 декабря 2018 г.	<b>11 217 094</b>	(177 551)	<b>11 039 543</b>

В 2019 году и 2018 году дивиденды материнской компанией не начислялись и не выплачивались.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

27. Процентные кредиты и займы

	Эффективная процентная ставка, %	Срок погашения	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
<b>Краткосрочные процентные кредиты, полученные от связанных сторон</b>				
ВТБ	8,0%	2020 г.	20 019	–
ВТБ	9,5%	2020 г.	–	7 098
ВТБ	9,5%	2019 г.	–	507
			<b>20 019</b>	<b>7 605</b>
<b>Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон</b>				
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	1	2
			<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Итого краткосрочные процентные кредиты и займы</b>			<b>20 020</b>	<b>7 607</b>
<b>Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон</b>				
ВТБ	8,0%	2021 г.	40 845	–
ВТБ	8,0%	2022 г.	5 219	–
ВТБ	9,5%	2021 г.	–	28 431
ВТБ	9,5%	2020-2021 г.	–	8 917
ВТБ	9,5%	2020 г.	–	11 235
ВТБ	9,5%	2022 г.	–	4 724
ВТБ	9,5%	2026-2028 г.	–	2 556
ВТБ	9,5%	2025 г.	8 771	8 010
			<b>54 835</b>	<b>63 873</b>
<b>Итого долгосрочные процентные кредиты и займы</b>			<b>54 835</b>	<b>63 873</b>
<b>Итого процентные кредиты и займы</b>			<b>74 855</b>	<b>71 480</b>

**ВТБ**

В 2008 году Группа подписала с ВТБ договор на открытие кредитной линии в размере 4 000 млн. руб. Эффективная процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в 2020 году. По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. кредитная линия была полностью использована. По условиям договора Группа обязана соблюдать определенные ограничительные условия, установленные ВТБ, нарушение которых может привести к возможности ВТБ потребовать досрочного погашения задолженности. Некоторые ограничительные условия, установленные договором, были нарушены по состоянию на 31 декабря 2018 г., в результате чего задолженность по кредиту была отражена в составе краткосрочных обязательств Группы на эту дату. В течение декабря 2019 года Группа полностью погасила задолженность в рамках данной кредитной линии со сроком погашения в марте 2028 года в части основного долга в размере 2 370 млн. руб. и части процентов в размере 2 115 млн. руб. Эффект от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 1 510 млн. руб. был признан в составе капитала.

В течение 2019 года Группа полностью погасила задолженность в рамках кредитной линии со сроком погашения в июне 2021 года в части основного долга в размере 440 млн. руб. и части процентов в размере 210 млн. руб. Эффект от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 58 млн. руб. был признан в составе капитала.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

**ВТБ (продолжение)**

В течение декабря 2019 года Группа погасила задолженность в части основного долга в размере 106 млн. руб. в рамках кредитной линии со сроком погашения в декабре 2020 года. Эффект от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 49 млн. руб. был признан в составе капитала.

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

Информация об обеспечении процентных кредитов и займов представлена в Примечании 38.

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

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
<b>Краткосрочные финансовые обязательства</b>		
<b>Кредиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Гарантийные удержания	311	956
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	334	1 620
	<b>645</b>	<b>2 576</b>
<b>Прочая кредиторская задолженность</b>		
Задолженность по оплате труда	101	281
Задолженность по налогам	731	762
Прочая кредиторская задолженность – третьи стороны	592	515
Обязательства по финансовой аренде	–	5
	<b>1 424</b>	<b>1 563</b>
<b>Итого краткосрочная кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность</b>	<b>2 069</b>	<b>4 139</b>
<b>Долгосрочные финансовые обязательства</b>		
<b>Кредиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	4	4
Гарантийные удержания	64	343
	<b>68</b>	<b>347</b>
<b>Прочая кредиторская задолженность</b>		
Обязательства по финансовой аренде	–	209
	<b>–</b>	<b>209</b>
<b>Итого долгосрочная кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность</b>	<b>68</b>	<b>556</b>

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**29. Резервы**

По состоянию на 31 декабря 2019 г. в составе резервов отражен резерв на завершение строительства в сумме 650 млн. руб. (676 млн. руб. на 31 декабря 2018 г.).

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

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Авансы, полученные по договорам аренды	15	15
Отложенный арендный доход	101	127
	<b>116</b>	<b>142</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Авансы, полученные по договорам аренды, со сроком погашения до 1 года	898	961
	<b>898</b>	<b>961</b>

**Обязательства по договорам с покупателями**

Обязательства по договорам с покупателями в размере 1 038 млн. руб. и 8 274 млн. руб. на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. соответственно, представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли-продажи, скорректированные на элемент финансирования.

Изменение величины обязательств по договорам с покупателями представлено следующим образом:

	2019 г.	2018 г.
<b>По состоянию на 1 января</b>	<b>8 274</b>	<b>21 299</b>
Увеличение обязательств по договорам в течение года за счет:	6 091	12 812
- <i>Авансовых платежей, полученных по договорам</i>	5 901	11 239
- <i>Компонента финансирования</i>	190	1 573
Признание в сумме выручки в течение года:	(13 216)	(23 653)
- <i>Начального сальдо обязательств по договорам, включая компонент финансирования</i>	(7 858)	(12 489)
- <i>Авансовых платежей, полученных по договорам</i>	(5 358)	(11 164)
Выбытие дочерней организации (Примечание 5)	(35)	-
Прочие движения	(76)	(2 184)
<b>По состоянию на 31 декабря</b>	<b>1 038</b>	<b>8 274</b>

**31. Встроенные производные финансовые инструменты**

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

Справедливая стоимость встроенных производных инструментов по состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. составила 183 млн. руб. и 381 млн. руб. соответственно.



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

	1 января 2019 г.*	Погашение кредитов и займов	Проценты уплаченные	Погашение обяза- тельств по аренде	Эффект от досрочного погашения ранее модифици- рованных кредитов	Проценты начислен- ные	Реклассифи- цировано	Прочее	31 декабря 2019 г.
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>									
Краткосрочные процентные кредиты и займы	7 607	(508)	-	-	-	482	12 439	-	20 020
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	52	-	-	(35)	-	41	(6)	-	52
Долгосрочные процентные кредиты и займы	63 873	(2 630)	(2 330)	-	1 617	6 744	(12 439)	-	54 835
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	495	-	-	-	-	-	6	(1)	500
	<b>72 027</b>	<b>(3 138)</b>	<b>(2 330)</b>	<b>(35)</b>	<b>1 617</b>	<b>7 267</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>75 407</b>

\* С учетом эффекта применения МСФО (IFRS)16 (Примечание 4).

	1 января 2018 г.	Погашение кредитов и займов	Проценты уплаченные	Погашение обяза- тельств по финансовой аренде	Изменение валютных курсов	Модифи- кация кредитов полученных	Проценты начислен- ные	Реклассифи- цировано	Выбытие дочерних органи- заций	Прочее	31 декабря 2018 г.
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>											
Краткосрочные процентные кредиты и займы	11 064	(1 778)	(1 593)	-	47	(874)	477	508	(244)	-	7 607
Краткосрочные обязательства по договорам финансовой аренды	4	-	-	(35)	-	-	31	5	-	-	5
Долгосрочные процентные кредиты и займы	68 886	(14)	-	-	-	(8 847)	4 341	(508)	-	15	63 873
Долгосрочные обязательства по договорам финансовой аренды	214	-	-	-	-	-	-	(5)	-	-	209
	<b>80 168</b>	<b>(1 792)</b>	<b>(1 593)</b>	<b>(35)</b>	<b>47</b>	<b>(9 721)</b>	<b>4 849</b>	<b>-</b>	<b>(244)</b>	<b>15</b>	<b>71 694</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость	
	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
<b>Финансовые активы</b>				
Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	347	360	347	360
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	373	658	373	658
Займы выданные и векселя полученные	–	7	–	7
Денежные средства и денежные эквиваленты	7 443	10 396	7 443	10 396
	<b>8 163</b>	<b>11 421</b>	<b>8 163</b>	<b>11 421</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Кредиты с плавающей процентной ставкой *	(66 084)	(63 470)	(66 084)	(63 470)
Кредиты с фиксированной процентной ставкой	(8 771)	(8 010)	(9 556)	(8 010)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(1 406)	(3 933)	(1 406)	(3 933)
Встроенные производные финансовые инструменты	(183)	(381)	(183)	(381)
Гарантийные депозиты от арендаторов	(596)	(544)	(596)	(544)
	<b>(77 040)</b>	<b>(76 338)</b>	<b>(77 825)</b>	<b>(76 338)</b>

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

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

- ▶ Справедливая стоимость денежных средств и денежных эквивалентов, дебиторской задолженности по основной деятельности и прочей дебиторской задолженности, кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности, а также прочих оборотных финансовых активов приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.
- ▶ Долгосрочные и краткосрочные займы выданные и векселя полученные оцениваются Группой на основе таких параметров, как процентные ставки, кредитоспособность отдельных клиентов и уровень риска, связанный с финансируемым проектом. По оценке Группы, на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. балансовая стоимость выданных займов и полученных векселей существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

- ▶ Справедливая стоимость займов с плавающей процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на тот момент в отношении займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. На 31 декабря 2019 г. балансовая стоимость кредитов и займов с плавающей процентной ставкой была равна их справедливой стоимости.
- ▶ Справедливая стоимость кредитов и займов с фиксированной процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на момент расчета в отношении кредитов и займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. кредиты и займы с фиксированной ставкой учитываются по амортизированной стоимости. На 31 декабря 2019 г. балансовая стоимость кредитов и займов с фиксированной процентной ставкой была равна их справедливой стоимости.
- ▶ Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток, и встроенные производные инструменты отражаются по справедливой стоимости.

**34. Оценка справедливой стоимости**

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

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2019 г.:

	Дата оценки	Оценка справедливой стоимости с использованием			
		Итого	Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Существенных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
<b>Финансовые активы</b>					
Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	31 декабря 2019 г.	347	–	–	347
<b>Инвестиционная недвижимость</b>					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	31 декабря 2019 г.	39 740	–	–	39 740
<b>Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
<b>Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>					
Встроенные производные финансовые инструменты (Примечание 31)	31 декабря 2019 г.	183	–	183	–
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 33)</b>					
Процентные кредиты и займы с плавающей процентной ставкой	31 декабря 2019 г.	66 084	–	–	66 084
Процентные кредиты и займы с фиксированной процентной ставкой	31 декабря 2019 г.	9 556	–	–	9 556

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2018 г.:

	Дата оценки	Оценка справедливой стоимости с использованием			
		Итого	Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Существенных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
<b>Финансовые активы</b>					
Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	31 декабря 2018 г.	360	-	-	360
<b>Инвестиционная недвижимость</b>					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	31 декабря 2018 г.	27 702	-	-	27 702
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	31 декабря 2018 г.	8 348	-	-	8 348
<b>Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
<b>Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>					
Встроенные производные финансовые инструменты (Примечание 31)	31 декабря 2018 г.	381	-	381	-
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 33)</b>					
Процентные кредиты и займы с плавающей процентной ставкой	31 декабря 2018 г.	63 470	-	-	63 470
Процентные кредиты и займы с фиксированной процентной ставкой	31 декабря 2018 г.	8 010	-	-	8 010

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки по состоянию на 31 декабря 2019 г.:

	Методика оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон (средневзвешенное значение)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
<b>Инвестиционная недвижимость и активы, классифицированные как предназначенные для продажи</b>				
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	13,5%-16,0% (14,4%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 190) млн. руб. и 1 190 млн. руб. соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	3,8%-4,1% (3,9%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 3 120 млн. руб. и (2 900) млн. руб. соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	9,5%-12,0% (10,4%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (2 640) млн. руб. и 3 080 млн. руб. соответственно
<b>Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>				
Долевые инструменты	Сравнительный подход	Цена продажи земельного участка, принадлежащего объекту инвестирования	0,2-0,892	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 10% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 32 млн. руб. и (32) млн. руб. соответственно

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**35. Операции со связанными сторонами**

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

<b>Операции со связанными сторонами</b>	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
<b>Проценты по кредитам, полученным от акционера</b>		
Проценты по кредитам, полученным от ВТБ	7 226	4 726
	<b>7 226</b>	<b>4 726</b>
<b>Процентный доход по операциям с акционером</b>		
Процентный доход, полученный от ВТБ	547	982
	<b>547</b>	<b>982</b>
<b>Административные расходы и расходы на продажу по операциям с акционером</b>		
Административные расходы и расходы на продажу по операциям с ВТБ	51	119
	<b>51</b>	<b>119</b>
<b>Арендный доход по операциям с прочими связанными сторонами</b>		
Арендный доход, полученный от прочих связанных сторон	92	88
	<b>92</b>	<b>88</b>
<b>Прочая выручка от реализации по операциям с прочими связанными сторонами</b>		
Прочая выручка от реализации, полученная от прочих связанных сторон	118	85
	<b>118</b>	<b>85</b>

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

	<b>31 декабря 2019 г.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>
<b>Средства акционеров</b>		
Денежные средства и денежные эквиваленты в ВТБ (Примечание 23)	7 443	10 396
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность ВТБ	8	11
	<b>7 451</b>	<b>10 407</b>
<b>Средства прочих связанных сторон</b>		
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	181	89
	<b>181</b>	<b>89</b>
<b>Задолженность акционеров</b>		
Кредиты и займы, полученные от ВТБ (Примечание 27)	74 855	71 480
	<b>74 855</b>	<b>71 480</b>
<b>Задолженность прочих связанных сторон</b>		
Прочие нефинансовые обязательства	25	24
	<b>25</b>	<b>24</b>

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

- ▶ материнская компания Группы – ВТБ,
- ▶ прочие связанные стороны – компании группы ВТБ.

Информация об обеспечении по кредитам, полученным Группой от ВТБ, представлена в Примечании 38.

В рамках ведения хозяйственной деятельности Группа также осуществляет операции на рыночных условиях с компаниями с государственным участием, объем которых индивидуально и в совокупности не является существенным.

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

	2019 г.	2018 г.
Краткосрочные выплаты работникам	157	170
Прочие долгосрочные выплаты	26	33

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

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

Группа подвержена рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

##### Рыночный риск

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

##### Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки – это риск того, что стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений рыночных процентных ставок. Группа подвержена риску изменения рыночных процентных ставок, главным образом, в связи с наличием у нее кредитов и займов с плавающими процентными ставками.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

**Риск изменения процентной ставки (продолжение)**

В таблице ниже представлен анализ чувствительности к обоснованно возможным изменениям процентных ставок в отношении соответствующей части кредитов и займов. При условии неизменности всех прочих параметров займы с плавающей процентной ставкой оказывают следующее влияние на прибыль Группы до налогообложения:

	Увеличение/ уменьшение в процентных пунктах	Влияние на прибыль до налогооб- ложения
31 декабря 2019 г.	1,00% (1,00%)	661 (661)

По состоянию на 31 декабря 2018 г. подверженность Группы риску изменения процентных ставок оценивалась как незначительная ввиду ограничительного характера плавающих ставок и оценки, что ставки не превысят отметку в размере 9,5%.

Группа не использует производные финансовые инструменты для управления риском, связанным с изменением процентных ставок.

**Валютный риск**

Валютный риск – это риск изменения справедливой стоимости финансового инструмента или будущих денежных потоков вследствие изменений в курсах иностранных валют. Группа осуществляет ряд операций в иностранной валюте. Группа подвержена валютному риску, главным образом, в связи с наличием у нее денежных средств и денежных эквивалентов, выраженных в долларах США. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления валютным риском, за исключением тех, которые встроены в договоры аренды (Примечание 31).

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

	Изменение курса доллара США	Влияние на прибыль до налогооб- ложения
31 декабря 2019 г.	13,00% (11,00%)	4 (1)
31 декабря 2018 г.	13,00% (13,00%)	12 (12)



## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

#### **36. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)**

##### **Кредитный риск**

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

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

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

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

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

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

##### **Риск ликвидности**

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

**Риск ликвидности (продолжение)**

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

	Менее 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>					
Процентные кредиты и займы	–	21 314	53 591	15 119	<b>90 024</b>
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	85	1 254	67	–	<b>1 406</b>
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	–	695	–	<b>695</b>
Обязательства по аренде	24	68	395	847	<b>1 334</b>
Встроенные производные инструменты	–	–	183	–	<b>183</b>
	<b>109</b>	<b>22 636</b>	<b>54 931</b>	<b>15 966</b>	<b>93 642</b>
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>					
Процентные кредиты и займы	8 111	387	68 609	20 709	<b>97 816</b>
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	1 469	1 908	556	–	<b>3 933</b>
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	–	671	–	<b>671</b>
Встроенные производные инструменты	–	–	381	–	<b>381</b>
	<b>9 580</b>	<b>2 295</b>	<b>70 217</b>	<b>20 709</b>	<b>102 801</b>

**Управление капиталом**

На 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. Группа имела отрицательные чистые активы.

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

**37. Информация по сегментам**

Для целей управления в Группе выделены операционные сегменты, исходя из различных классов недвижимости, а также их стадии готовности, определяемой по состоянию на отчетную дату.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 37. Информация по сегментам (продолжение)

В связи с завершением в течение 2019 года строительства проектов, ранее включенных в сегменты «Недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства» и «Инвестиционная недвижимость в стадии строительства», по состоянию на 31 декабря 2019 г. было определено три отчетных сегмента:

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем (проект «Искра-Парк» (апартаменты), проект «IQ-квартал» (апартаменты), ЖК «Сады Пекина», ЖК «Wine House», ЖК «Наследие», ЖК «Театральный дом», ЖК «Достояние», ЖК «Солнце», ЖК «Литератор», проект «Камелия» (апартаменты));
- ▶ Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду (БЦ «Даниловский форт», БЦ «SkyLight», «ЦДМ на Лубянке», проект «Искра-парк» (офисная часть), офисная часть гостиничного комплекса «Пекин»);
- ▶ Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду (гостиничный комплекс «Пекин», гостиница «Swissotel Resort Сочи Камелия»).

По состоянию на 31 декабря 2018 г. было определено пять отчетных сегментов:

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

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

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

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

За год, завершившийся 31 декабря 2019 г.:

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использованию покупателем	В стадии строительства	В стадии строительства	Переданная в операционную аренду	В стадии строительства	Апартаменты для сдачи в аренду	
<b>Выручка сегмента</b>	7 426	-	-	4 903	-	1 260	13 589
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом и прочие корректировки	6 055	-	-	(756)	-	(189)	5 110
<b>Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*</b>	<b>13 481</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 147</b>	<b>-</b>	<b>1 071</b>	<b>18 699</b>

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использованию покупателем	В стадии строительства	В стадии строительства	Переданная в операционную аренду	В стадии строительства	Апартаменты для сдачи в аренду	
<b>Финансовый результат сегмента</b>	4 462	-	-	507	-	297	5 266
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом и прочие корректировки***	-	-	-	-	-	-	(3 027)
<b>Прибыль до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 239</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

За год, завершившийся 31 декабря 2018 г.:

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использованию покупателем	В стадии строительства	В стадии строительства	Переданная в операционную аренду	В стадии строительства	Апартаменты для сдачи в аренду	
<b>Выручка сегмента</b>	<b>6 044</b>	<b>6 606</b>	<b>-</b>	<b>4 228</b>	<b>-</b>	<b>1 390</b>	<b>18 268</b>
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом и прочие корректировки	7 379	4 366	-	(211)	-	(188)	11 346
<b>Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*</b>	<b>13 423</b>	<b>10 972</b>	<b>-</b>	<b>4 017</b>	<b>-</b>	<b>1 202</b>	<b>29 614</b>

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использованию покупателем	В стадии строительства	В стадии строительства	Переданная в операционную аренду	В стадии строительства	Апартаменты для сдачи в аренду	
<b>Финансовый результат сегмента</b>	<b>(101)</b>	<b>(1 821)</b>	<b>(1 902)</b>	<b>1 281</b>	<b>-</b>	<b>203</b>	<b>(2 340)</b>
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом и прочие корректировки***	-	-	-	-	-	-	4 710
<b>Прибыль до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 370</b>

\* Включая арендный доход, выручку от реализации активов, предназначенных для продажи, выручку от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, выручку от продажи гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг, за исключением выручки от прочей реализации в 2019 году в размере 238 млн. руб. и 2018 году в размере 169 млн. руб. по консолидированному отчету о совокупном доходе.

\*\* Включая восстановление убытка от обесценения в 2019 году в размере 450 млн. руб. и 2018 году в размере 291 млн. руб. соответственно по сегментам «Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду» и «Гостиничная недвижимость в стадии строительства».

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

**38. Гарантии и залоги**

**Гарантии качества работ**

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

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

##### Залоги

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

Компания Группы	Проекты	31 декабря 2019 г.		31 декабря 2018 г.	
		Количество акций, переданных в залог	Доля акций, переданных в залог, от общего количества акций	Количество акций, переданных в залог	Доля акций, переданных в залог, от общего количества акций
АО «Лубянка-Девелопмент»	«ЦДМ на Лубянке»	22 004 320	100%	22 004 320	100%
ОАО «Система-Темп»	ул. Большая Татарская, 35	4 680 000	100%	4 680 000	100%
ЗАО «Экспериментальный завод напитков в Хамовниках»	ЖК «Литератор»	100	100%	100	100%
ЗАО «Эквивалент»	«Невская ратуша»	–	–	500	50%
Citer Invest B.V.	«IQ-квартал»	101	50% + 1 акция	101	50% + 1 акция

По состоянию на 31 декабря 2019 г. договор залога акций ЗАО «Эквивалент» был прекращен из-за погашения кредита ВТБ в декабре 2019 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. Группа передала в залог 100% долей ООО «Искра-Парк» в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в марте 2022 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. Группа передала в залог «ЦДМ на Лубянке» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 8 410 млн. руб. и 9 066 млн. руб. соответственно в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в сентябре 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. Группа передала в залог БЦ «Даниловский Форт» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 3 713 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в декабре 2021 года. По состоянию на 31 декабря 2019 г. договор залога был прекращен по заявлению сторон.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. Группа передала в залог объект «Искра-Парк» (завершенный объект инвестиционной недвижимости балансовой стоимостью 13 625 млн. руб. и 8 348 млн. руб. соответственно, а также недвижимость, предназначенную для продажи балансовой стоимостью 4 208 млн. руб. и 6 527 млн. руб. соответственно) в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в марте 2022 года.

#### 39. Договорные и условные обязательства

##### Условия ведения деятельности в Российской Федерации

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

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

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

##### Налогообложение

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

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

В 2019 году имело место дальнейшее внедрение механизмов, направленных против уклонения от уплаты налогов с использованием низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования, а также общая настройка отдельных параметров налоговой системы Российской Федерации. В частности, эти изменения включали дальнейшее развитие концепции бенефициарного владения, налогового резидентства юридических лиц по месту осуществления фактической деятельности, постоянного представительства, а также подход к налогообложению контролируемых иностранных компаний в Российской Федерации. Кроме этого с 2019 года общая ставка НДС увеличилась до 20%, а также иностранные поставщики электронных услуг обязаны регистрироваться в российских налоговых органах для уплаты НДС.

Российские налоговые органы продолжают активно сотрудничать с налоговыми органами иностранных государств в рамках международного обмена налоговой информацией, что делает деятельность компаний в международном масштабе более прозрачной и требующей детальной проработки с точки зрения подтверждения экономической цели организации международной структуры в рамках проведения процедур налогового контроля.

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

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

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

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2019 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Группа в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Руководство, основываясь на своем понимании действующего и предшествующего налогового законодательства, считает, что созданные резервы по налоговым обязательствам достаточны. Тем не менее, сохраняется риск того, что налоговые органы Российской Федерации могут иначе интерпретировать налоговое законодательство. Потенциальные обязательства, определенные руководством по состоянию на 31 декабря 2019 г. как суммы, которые могут быть по-разному интерпретированы налоговым законодательством и прочими нормативными актами, и не отраженные в настоящей консолидированной финансовой отчетности, могут составить около 809 млн. руб. применительно к материнской компании и ее дочерним предприятиям (на 31 декабря 2018 г.: около 767 млн. руб.). Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены дополнительные дополнительные налоги, пени и штрафы.

#### **Трансфертное ценообразование**

Российские налоговые органы вправе доначислить дополнительные налоговые обязательства и штрафные санкции на основании правил, установленных законодательством о трансфертном ценообразовании, если цена/рентабельность в контролируемых сделках отличается от рыночного уровня. Перечень контролируемых сделок преимущественно включает сделки, заключаемые между взаимозависимыми лицами.



## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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

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

Начиная с 1 января 2019 г. пороговое значение для трансграничных сделок, которые подлежат налоговому контролю цен, установлено в размере 60 млн. руб. Пороговое значение по сделкам в области внешней торговли товарами мировой биржевой торговли и сделкам с компаниями, расположенными в низконалоговых юрисдикциях, установлено в размере 60 млн. руб. Начиная с 1 января 2019 г. отменен контроль за трансфертным ценообразованием по значительной части внутрироссийских сделок. Сделки между взаимозависимыми лицами на российском рынке, сумма доходов по которым превышает 1 млрд. руб., будут подлежать налоговому контролю цен, но только при условии, что стороны контролируемой сделки применяют разные ставки по налогу на прибыль, или если хотя бы одна сторона сделки применяет специальный налоговый режим, или освобождена от уплаты налога на прибыль, или является участником регионального инвестиционного проекта, или попадает под ряд других определенных законодательством критериев. Также сделки на российском рынке не признаются контролируруемыми, когда, например, обе стороны в сделке зарегистрированы в одном субъекте Российской Федерации, не имеют убытков, не имеют обособленных подразделений на территориях других субъектов Российской Федерации, а также за пределами Российской Федерации и пр. Однако освобождение от контроля за ценами может быть применимо не ко всем сделкам, совершенным на внутреннем рынке. При этом в случае доначислений механизм встречной корректировки налоговых обязательств может быть использован при соблюдении определенных требований законодательства.

Внутригрупповые сделки, которые вышли из-под контроля ТЦО начиная с 2019 года, могут тем не менее проверяться территориальными налоговыми органами на предмет получения необоснованной налоговой выгоды, а для определения размера доначислений могут применяться методы ТЦО.

Законодательство, предусматривающее подготовку документации по международным группам компаний («МГК»), применяется в отношении финансовых годов, начавшихся с 1 января 2017 г. Законодательство предусматривает подготовку трехуровневой документации по трансфертному ценообразованию (глобальной документации, национальной документации, странового отчета), а также уведомления об участии в МГК. Данные правила распространяются на МГК, консолидированная выручка которых за финансовый год, предшествующий отчетному периоду, составляет 50 млрд. руб. и более в случае, если материнская компания МГК признается налоговым резидентом Российской Федерации, или если консолидированная выручка МГК превышает порог, установленный законодательством о предоставлении странового отчета иностранного государства, налоговым резидентом которого признается материнская компания МГК.

В 2017-2019 годах Группа определила свои налоговые обязательства по контролируемым сделкам в соответствии с фактическими ценами.

Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный по контролю и надзору в области налогов и сборов, может осуществить проверку цен/рентабельности в контролируемых сделках и, в случае несогласия с примененными Группой ценами в данных сделках, доначислить дополнительные налоговые обязательства, если Группа не сможет обосновать рыночный характер ценообразования в данных сделках, путем предоставления соответствующей требованиям законодательства документации по трансфертному ценообразованию (национальной документации).

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

###### **Деофшоризационные правила**

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

В результате введения правил налогообложения прибыли КИК, нераспределенная прибыль КИК, полученная с 1 января 2015 г., подлежит налогообложению в случае, если она в дальнейшем не была распределена в виде дивидендов. Руководство Группы подтверждает, что налоговые обязательства, касающиеся прибыли КИК за 2017-2018 годы, полностью отражены в финансовой отчетности.

###### **Отраслевое регулирование**

Строительная и девелоперская деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», строительными нормами, положениями, утвержденными Министерством промышленности и энергетики Российской Федерации, а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. В частности, в процессе выдачи разрешений и надзора за строительством недвижимости участвуют Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой), Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, а также региональные органы государственного архитектурного и строительного надзора.

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

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

###### **Судебные разбирательства**

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

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

Группа заключила договоры с третьими сторонами на строительство объектов, которые потребуют осуществления капиталовложений после 31 декабря 2019 г. Сведения по существенным обязательствам по договорам на строительство (с учетом НДС) приводятся ниже.

###### *«ЦДМ на Лубянке»*

Группа заключила договоры на выполнение реконструкции по проекту. По состоянию на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 202 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2019 г. объект полностью завершен.

###### *Гостиничный комплекс «Пекин» и ЖК «Сады Пекина»*

Группа заключила договоры на реставрацию с приспособлением к современным требованиям гостиничного комплекса «Пекин» и комплексной застройки прилегающей территории. По состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 48 млн. руб. и 87 млн. руб. соответственно.

###### *«IQ-квартал»*

Группа заключила договоры на строительство многофункционального комплекса «IQ-квартал» в «Москва-Сити». По состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 52 млн. руб. и 234 млн. руб., соответственно.

###### *ЖК «Wine House»*

Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 23 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2019 г. объект полностью завершен.

###### *ЖК «Наследие»*

Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 84 млн. руб. и 470 млн. руб., соответственно.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

###### *ЖК «Театральный дом»*

Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 19 млн. руб. и 214 млн. руб., соответственно.

###### *МФК «Искра-Парк»*

Группа заключила договоры на строительство комплекса апартаментов с собственной инфраструктурой и подземным паркингом и офисно-делового центра в Москве. По состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 105 млн. руб. и 5 865 млн. руб. соответственно.

###### *ЖК «Достояние»*

Группа заключила договоры на строительство жилого комплекса в Москве. По состоянию на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 1 306 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2019 г. объект полностью завершен.

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

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

#### **40. События после отчетной даты**

В апреле 2020 года Группа продала доли участия в капитале ЗАО «Эквивалент» с правом голоса в размере 50% и получила вознаграждение в размере 3 798 млн. руб.

В марте 2020 года договоры залога акций ОАО «Система-Темп» и АО «ЭЗН в Хамовниках» были прекращены.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

#### **40. События после отчетной даты (продолжение)**

В связи с недавним скоротечным развитием пандемии коронавируса (COVID-19) многими странами, включая Российскую Федерацию, были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка. Ожидается, что как сама пандемия, так и меры по минимизации ее последствий могут повлиять на деятельность компаний из различных отраслей. Группа расценивает данную пандемию в качестве некорректирующего события после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

С марта 2020 года наблюдается существенная волатильность на фондовых, валютных и сырьевых рынках, включая падение цен на нефть и снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. В настоящее время руководство Группы проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

ООО «Эрнст энд Янг»

Прошито и пронумеровано 86 листа(ов)

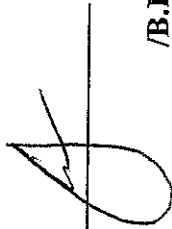
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
174 (сто семьдесят четыре) листа

Главный бухгалтер  
ПАО «Галс-Девелопмент»

Президент  
ПАО «Галс-Девелопмент»



Н.В. Зайцева /



/В.Е. Адамов

