

Предварительно утвержден
Советом директоров
ПАО «Галс-Девелопмент»
(Протокол № 13 от «28» мая 2019 г.)

Утвержден
годовым Общим собранием акционеров
ПАО «Галс-Девелопмент»
(Протокол № 33 от «28» июня 2019 г.)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент» за 2018 г.

Президент
ПАО «Галс-Девелопмент»




С.В. Калинин





Оглавление

1.	Сведения о положении акционерного общества в отрасли	4
2.	Приоритетные направления деятельности акционерного общества.	5
	Отчет Совета директоров о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям деятельности.....	5
	Перспективы развития акционерного общества	5
3.	Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества 26	
3.1.	Отраслевые риски	26
3.2.	Финансовые риски	27
3.3.	Правовые риски.....	29
4.	Состав совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества	31
5.	Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества (директоре, генеральном директоре, председателе, управляющем, управляющей организации и т.п.), и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества	34
6.	Сведения о Корпоративном секретаре Общества.	37
7.	Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления акционерного общества, если только таким лицом не являлся управляющий) с указанием размера всех видов вознаграждения,	38
7.1.	Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов.....	38
7.2.	Сведения по каждому из органов управления акционерного общества (за исключением единоличного исполнительного органа Общества) (информация приводится в соответствии и в объеме, указанном Положением о раскрытии информации).....	39
8.	Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества.....	40
9.	Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками	40
10.	Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность	40
11.	Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов	41
12.	Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России	41
13.	Раздел о состоянии чистых активов Общества	42



14. Информация о структуре капитала Общества.	46
--	----

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность	47
---	----

Отчет о заключенных Обществом в 2018 году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, подготовленный в соответствии с п. 1.1. ст. 81 ФЗ «Об акционерных обществах».....	47
---	----

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления	77
---	----

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Консолидированная финансовая отчетность ПАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций за год, закончившийся 31 декабря 2018 года.....	107
---	-----



1. Сведения о положении акционерного общества в отрасли

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

С момента создания в 1994 году Компания успешно завершила более 40 проектов общей площадью более 800 000 кв. м, ставших неотъемлемой частью архитектурного облика Москвы.

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

Неоспоримое конкурентное преимущество Компании – многолетний опыт и портфель уникальных проектов, многие из которых являются памятниками архитектуры, знаковыми объектами города Москвы. Это такие объекты, как «Центральный Детский Магазин на Лубянке»; историческое здание бывшей солодовни конца XIX века в составе жилого квартала «Литератор», построенное по проекту известного российского зодчего Дмитрия Гушина (в соответствии с проведенной экспертизой данное строение признано исторически-ценным градоформирующим объектом); историческое здание заводууправления П.А. Смирнова в составе элитного квартала Wine House, построенное по проекту архитектора Н.А. Воскресенского в Замоскворечье; элитный комплекс «Театральный Дом» с элементами реставрации фасадов XIX века, созданных архитектором Н. Струковым; бизнес-центр SkyLight на Ленинградском проспекте; бизнес-центр «Даниловский Форт»; курортный комплекс «Камелия» в Сочи и ряд других проектов. В стадии активного строительства находится четыре проекта: 3-я и 4-я очереди комплекса бизнес-класса «Наследие», многофункциональный комплекс «Искра-Парк», комплекс апартаментов бизнес-класса с волейбольной ареной «Матч Пойнт» и квартал «Невская ратуша» в г. Санкт-Петербурге. Общая площадь строящихся комплексов составляет более 600 тыс. кв. метров.

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

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



2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.

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

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

За 2018 год Компании (Группе компаний «Галс-Девелопмент») удалось:

- Совершить ряд сделок в сегменте коммерческой недвижимости, в том числе сделки по продаже торговых площадей в МФК «IQ-квартал» Акционерному обществу «ДОМ.РФ» и частным инвесторам.
- Приобрести три земельных участка общей площадью 12,6 га в Хостинском районе г. Сочи для реализации проекта по созданию жилого комплекса элит-класса.

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

- ввела в эксплуатацию жилой многоквартирный дом бизнес-класса «Достояние» в Кунцево (ул. Ярцевская, д. 31) общей площадью 22 246,4 кв.м.;
- заключила сделку по приобретению земельных участков для дальнейшего строительства объектов коммерческой недвижимости общей площадью около 106 тыс. кв. метров (офисный комплекс на ул. Дубининская) в рамках диверсификации проектного портфеля;
- приступила к реализации проекта «MATCH POINT» (ул. Василисы Кожиной, вл. 13) общей площадью объектов 205 900 кв. метров в качестве fee-девелопера;
- приступила к реализации строительства второго этапа Квартала «Невская Ратуша» в г. Санкт-Петербурге. Готовые офисные помещения в составе введенной в эксплуатацию первой очереди проекта стали новой штаб-квартирой Правительства Санкт-Петербурга;
- совместно с Дон-Строй Инвест, ФОДД и Фондом «Сколково» запустила проект Build Up – первый масштабный проект на российском строительном рынке по поиску современных технологий и инновационных разработок. На участие в акселерационной программе подано более 500 заявок;
- обеспечила эффективную рекламную и маркетинговую поддержку коммерческих и жилых объектов (более подробная информация приведена в подразделе Маркетинговые мероприятия (брендинг объектов) настоящего Отчета);
- показала рекордный результат в «Рейтинге работодателей России» – ежегодном масштабном исследовании рынка труда, организованном порталом HeadHunter. По итогам 2018 года «Галс-Девелопмент» вошла в топ-100 лучших работодателей, заняв 22-ое место в общем зачете и первое место среди девелоперских и строительных компаний России. Компания также стала лидером двух отдельных субрейтингов «Самые вовлеченные сотрудники» и «Самые высокоразвитые HR-процессы», в которых заняла 10-ое и 11-ое место.



Кроме того, в 2018 г.:

В 2018 году Компания получила 16 профессиональных наград и премий.

- Президент ПАО «Галс-Девелопмент» Сергей Калинин занял первое место в ежегодном рейтинге самых влиятельных персон рынка коммерческой недвижимости CRE 100;
- ПАО «Галс-Девелопмент» стало обладателем почетной награды X Международного конкурса пресс-секретарей, сотрудников пресс-служб и специалистов по связям с общественностью «Пресс-служба года 2018». Проект «ЦДМ-ONLINE» занял второе место в номинации «Лучший PR-проект в бизнесе»;
- Жилой квартал «Достояние» награжден дипломом «За возрождение традиций московской архитектурной школы и активное участие в комплексной программе реконструкции кварталов района Кунцево»;
- Жилой квартал Wine House награжден дипломом «За архитектурную и художественную целостность, сохранение объекта культурного наследия и создание благоустроенных общественных пространств»;
- МФК «IQ-квартал» признан победителем 15-ой ежегодной профессиональной премии Commercial Real Estate Moscow Awards 2018 в номинации «Лучший многофункциональный комплекс»⁴
- Элитный квартал «Сады «Пекина» признан победителем международной премии «Рекорды рынка недвижимости 2018» в номинации «Жилой квартал премиум-класса №1»;
- Жилой квартал «Наследие» признан победителем международной премии «Рекорды рынка недвижимости 2018» в номинации «Семейный проект №1»;
- Элитный жилой квартал Wine House признан победителем международной премии «Рекорды рынка недвижимости 2018» в номинации «Архитектурное решение №1»;
- Бизнес-центр Skylight вошел в число победителей всероссийской премии «100 лучших офисных и торговых центров России — 2018»;
- Деловой квартал «Невская Ратуша» вошел в число победителей всероссийской премии «100 лучших офисных и торговых центров России — 2018»;
- Элитный квартал «Театральный Дом» признан победителем профессиональной премии PROESTATE & CRE Federal Awards 2018 в номинации «Коммерческая недвижимость. Апартаменты»;



- Жилой комплекс «Наследие» (вторая очередь) признан победителем профессиональной премии PROESTATE & CRE Federal Awards 2018 в номинации «Жилой проект бизнес-класса»;
- Жилой квартал «Достояние» признан победителем IX ежегодной премии в области жилой недвижимости RREF AWARDS 2018 в номинации «Лучший строящийся жилой комплекс бизнес- и элит-класса»;
- Элитный квартал «Театральный Дом» стал обладателем Гран-при всероссийского конкурса PRO Awards Projects 2018;
- Жилой комплекс «Наследие» (вторая очередь) признан победителем в номинации «Жилая недвижимость бизнес-класса» всероссийского конкурса PRO Awards Projects 2018;
- Президент ПАО «Галс-Девелопмент» Сергей Калинин награжден Благодарственным письмом Мэра Москвы С.С. Собянина «За активное участие в общественной жизни столицы и большой личный вклад в градостроительное развитие Москвы»;
- Руководство ПАО «Галс-Девелопмент» заняло лидирующие позиции в шести номинациях 19-го рейтинга «ТОП-1000 российских менеджеров» 2018, который ежегодно публикует Ассоциация менеджеров России совместно с издательским домом «Коммерсантъ». В рейтинге «ТОП-1000 российских менеджеров» президент Компании Сергей Калинин занял 1-е место среди высших руководителей российского строительного сектора. Леонид Капров, старший вице-президент ПАО «Галс-Девелопмент», занял первое место среди коммерческих директоров; Михаил Попов, вице-президент – директор имущественно-правового департамента, Елена Петропавловская, директор департамента маркетинга, заняли 1-е места в своих функциональных направлениях. Владимир Иванов, директор департамента информационных технологий, стал лучшим ИТ-директором.



№ Приоритетные направления деятельности Общества в 2018 году

Результаты развития Общества по приоритетным направлениям деятельности ПАО «Галс-Девелопмент» в 2018 году.

Перспективы развития Общества в 2019 году.

Реализация основных инвестиционных проектов

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



В 2018 г. ПАО «Галс-Девелопмент» через свои подконтрольные общества продолжило реализацию проекта «Пекин».

Проект разделен на 2 этапа:

1-й этап – апартаменты и административно-деловой корпус для обслуживания гостиницы (проект «Сады Пекина»);
2-й этап – реставрация с приспособлением к современным требованиям гостиницы «Пекин».

В 2018 году в рамках Соглашения о компенсации потерь с ПАО «МОЭСК» выполнено:

- получены новые ТУ на вынос ТП ПАО «МОЭСК» из зоны строительства;
- выполнен проект выноса ТП;
- начаты строительно-монтажные работы по монтажу новой БКТП на городской земле.

В 2019 году планируется завершить работы по строительству ТП (согласно ТУ на вынос ТП из пятна застройки) по 1-му этапу.

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



В 2018 году ПАО «Галс-Девелопмент» продолжило через подконтрольные общества реализацию проекта «Театральный дом».

В течение 2018 года были проведены следующие мероприятия:

- завершены отделочные работы по фасадам;
- завершена отделка мест общего пользования (1,3,4,5 секции);
- выполнено благоустройство территории (установка малых форм);
- все помещения переданы собственникам.

В 2019 году планируется продолжить реализацию площадей данного комплекса.



3) Многофункциональный апарт-отель «Камелия», в том числе пятизвездочная гостиница на 203 номера по адресу: г. Сочи, Курортный проспект, 89 (проект «Камелия»)



В течение 2018 года были проведены следующие мероприятия:

- выполнены работы по замене обоев, креплению изголовий кроватей, шлифовке мрамора, реставрации мебели и укладке паркета в номерах;
- проведена модернизация системы теплоснабжения джакузи (замена теплообменников, установка дублирующих электронагревателей, врезка в первичный контур теплоснабжения);
- на 7 этаже отеля открылся ресторан паназиатской кухни «Бао» с видом на море от Ginza Project;
- запущена программа Wellness - концепция здорового образа жизни, основанная на сочетании физического и ментального здоровья, правильного питания, разумных физических нагрузок и отказа от вредных привычек;
- выполнена реконструкция открытых душевых пляжа;
- произведен монтаж нового напольного покрытия детской площадки на пляже;
- проведена маркетинговая работа по продвижению бренда «Swissôtel Resort Sochi Kamelia» и привлечению гостей из различных регионов России.

Swissôtel Resort Сочи Камелия в 2018 году:

- стал победителем престижной международной премии 2018 World Luxury Hotel Awards в номинации «Лучший пляжный отель класса «люкс» в Европе» (Luxury Beach Hotel, Europe), а также в номинации Russia's Leading Luxury Beach Resort / Лучший пляжный курорт России класса «люкс»;
- занял 3 место среди 25 отелей с лучшим обслуживанием – Россия в конкурсе Travellers' Choice Tripadvisor, а также 3 место среди 25 лучших отелей класса «люкс» – Россия в конкурсе Travellers' Choice Tripadvisor.

В 2019 году планируется осуществить следующие мероприятия:



- продолжить проведение маркетинговых мероприятий для дальнейшего продвижения бренда и выполнения плана по загрузке;
- установить теплообменники в апартаментах для улучшения системы отопления;
- получить Голубой флаг для пляжа;
- получить медицинскую лицензию;
- принять участие в размещении VIP-гостей, участников различных мероприятий, таких как Формула-1, Зимний международный фестиваль искусств и т.п.

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



В 2018 году были осуществлены следующие мероприятия:

Башня А:

- осуществление текущей арендной деятельности и эксплуатации инженерного оборудования и мест общего пользования;
- реализация вспомогательных помещений (переход между башнями А и Б, складские/прочие);
- в 4 кв. 2018 г. проведена закупка в соответствии с 223-ФЗ по выбору эксплуатирующей компании на 2019 год, по результатам которой утверждена компания ООО «Аттентив Эф.Эм.» и заключен соответствующий договор;

Башня Б: продажа находящихся в собственности этажей и машиномест.

В 2019 г. планируется осуществить следующие мероприятия:

Башня А: осуществление текущей арендной деятельности и эксплуатации инженерного оборудования и мест общего пользования.

Башня Б:

- осуществление текущей арендной деятельности и эксплуатации инженерного оборудования и мест общего пользования;



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



- продажа вакантных этажей.

В 2018 году ПАО "Галс-Девелопмент" продолжило через подконтрольную организацию реализацию проекта Wine House.

В 2019 году планируется продолжить реализацию площадей данного комплекса.

6) Торговый комплекс «Центральный Детский Магазин на Лубянке»



В 2018 году были осуществлены следующие мероприятия:

- заполнено 95,3% общего количества торговых площадей комплекса;
- сданы и открыты помещения общей площадью 4 651 кв.м., что составило прирост 17% по показателю открытых помещений в сравнении с 2017 годом;
- в составе арендаторов появились ресторан Osteria Mario и семейная кофейня Волшебная страна Ангария;
- открыт большой универмаг одежды Off Price;
- запущены крупнейшие кибер-спортивные оператор WINSTRIKE и клуб WINSTRIKE ARENA;
- открыт VR Arena Space – парк развлечений виртуальной реальности;
- запущен новый логотип и слоган ЦДМ «Главный Детский»;
- декабрь 2018 года стал рекордным по трафику за весь период работы ЦДМ с момента открытия. Итоговая посещаемость 2018 года составила 10 104 645 человек,



превысив показатели 2017 года (8 800 690 человек) на 15% и став рекордной за весь период работы ТЦ с момента реконструкции.

В 2019 г. планируется осуществить следующие мероприятия:

- запустить образовательный проект «Музеумания в ЦДМ» в сотрудничестве с ведущими музеями Москвы, включающий в себя выставки, мастер-классы, лекции, инсталляции, встречи с художниками, писателями, летний образовательный лагерь, декорирование внешних витрин ЦДМ;
- планируется увеличение товарное предложение в сегменте модной молодежной одежды, товаров для активного отдыха и экстремального спорта,
- планируется открытие концептуального фудмаркета - гастрономического пространства с востребованными операторами стрит-фуд, рестораторами и гастроэнтузиастами – Гастрогалерея ЦДМ; планируется масштабная маркетинговая поддержка открытия Гастрономической Галереи;
- планируется перезапуск игрового проекта на 5 этаже комплекса.

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



В 2018 г. ПАО «Галс-Девелопмент» через подконтрольные организации продолжило реализацию проекта ЖК Наследие.

В течение 2018 года были осуществлены следующие мероприятия:

По Третьему этапу строительства:

- завершены все монолитные работы;
- завершены все работы по внутренним инженерным системам;
- завершена разработка рабочей документации;



- получено положительное заключение экспертизы корректировки проектной документации;
- произведены обмеры Бюро технической инвентаризации;
- выполнены работы по устройству наружных инженерных сетей;
- Реализовано 100% площадей Жилого комплекса.

По Четвертому этапу строительства:

- получено положительное заключение «Мосгосэкспертизы» по корректировке Проектной документации;
- заключен договор на генеральное проектирование ДОУ;
- утверждено и получено свидетельство архитектурно-градостроительного решения на объект.

На 2019 г. запланированы следующие мероприятия:

По Третьему этапу строительства:

- получение положительного заключения «Мосгосэкспертизы» на корректировку проектной документации;
- получение утвержденного архитектурно-градостроительного решения на объект.

По четвертому этапу строительства:

- проведение тендера и заключение договора Генерального строительного подряда на строительство ДОУ.

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

В 2018 году Компания через свои подконтрольные общества продолжила реализацию проекта “IQ-квартал”.

В течение 2018 года были осуществлены следующие мероприятия:

- обеспечен переезд собственников Башни 1 и Башни 2;
- осуществление сопровождения работ по открытию лотов основных собственников;



- осуществление текущей деятельности и эксплуатации инженерного оборудования и мест общего пользования.

В 2019 год планируется запустить в работу пешеходный переход между участками № 10 и № 11 ММДЦ «Москва-Сити».

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



В 2018 г. Компания через свои подконтрольные общества продолжила реализацию проекта строительства «МФК «Искра-Парк».

Реализация Объекта осуществляется в три этапа:

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

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

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

В течение 2018 года были осуществлены следующие мероприятия по Корпусам 1,2,3:

- проведены работы по корректировке рабочей и проектной документации;
- выполнены работы по возведению надземной части и перегородок, работы по монтажу инженерных систем; по отделке подземной и надземной частей; по устройству фасадов;
- получены заключения о соответствии по Корпусам 1,2.



В 2019 году планируется осуществить следующие мероприятия:

- завершить общестроительные работы по Корпусам 1,2,3, работы по благоустройству территории, по отделке мест общего пользования Корпусов 1,2,3;
- завершить фасадные работы в Корпусе 3;
- завершить монтаж внутренних инженерных систем в Корпусах 1,2,3;
- завершить работы по устройству наружных сетей, а также осуществить работы по их подключению к городским сетям;
- получить РВ по Корпусам 1,2;
- получить заключение о соответствии и РВ по Корпусу 3;
- провести комплекс работ по передаче собственности Корпуса 2 собственникам;
- провести комплекс работ по передаче Корпуса 1 будущему собственнику - АО МКБ Искра.

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



В 2018 году ПАО «Галс-Девелопмент» продолжило через подконтрольные организации реализовывать проект ЖК «Достояние».

В течение 2018 года были проведены следующие мероприятия:

- завершен комплекс работ по реконструкции ЦТП;
- завершен комплекс работ по корректировке проектной документации (архитектурно планировочные решения) и получения положительного заключения МГЭ;
- завершены работы по обмерам БТИ;
- завершены монолитные работы в подземной и надземной части башен Наука, Культура и Искусство;
- завершены работы по возведению наружных стен и перегородок;
- завершены работы по монтажу внутренних инженерных систем;



- завершены работы по устройству навесного вентилируемого фасада;
- завершены работы по благоустройству территории в зимнем исполнении;
- завершены работы по подключению объектов к наружным инженерным сетям;
- получен ЗОС по Ярцевской 31к. 1 (Наука);
- получено в КГСН разрешение на ввод объекта в эксплуатацию по Ярцевской 31 к. 1(Наука);
- завершение работ по отделке мест общего пользования.

В 2019 году планируется осуществить следующие мероприятия:

- завершить комплекс работ по благоустройству территории;
- завершить комплекс пусконаладочных работ по инженерным сетям;
- осуществить комплекс работ по переводу договоров с энергоснабжающими организациями на эксплуатационную организацию;
- завершить комплекс работ по получению ЗОС по Ярцевской 34к. 2 (Культура, Искусство);
- получить в КГСН разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по Ярцевской 34 к. 2(Культура, Искусство);
- завершить работ по отделке мест общего пользования башен Культура и Искусство;
- осуществить комплекс работ по передачи объектов собственности собственникам

В 2019 году планируется продолжить реализацию площадей данного комплекса.

11) Реализация проекта реконструкции кварталов № 7 района Кунцево, Западного административного округа и строительство жилых комплексов с подземной автостоянкой по адресам:

В 2018 году ПАО «Галс-Девелопмент» через подконтрольные организации продолжило реконструкции квартала Кунцево и приступило к реализации проекта по



ул. ул. Ак.Павлова вл.38 и ул. Академика Павлова вл.56. (проект ул. Академика Павлова)



адресам: ул. Ак.Павлова вл.38 и ул. Академика Павлова вл.56.

В течение 2018 года были осуществлены следующие мероприятия:

- разработаны и согласованы проекты выноса наружных инженерных сетей для отключения и сноса жилых домов по адресу: ул. Академика Павлова 54,56, ул. Академика Павлова 36 стр.1, стр.2, 38;
- начаты строительно-монтажные работы по выносу наружных инженерных сетей, для отключения и сноса жилых домов по адресу: ул. Академика Павлова 54,56, ул. Академика Павлова 36 стр.1, стр.2, 38.

В 2019 году планируется осуществить следующие мероприятия:

- произвести отключение и демонтаж инженерных сетей от существующих ветхих жилых домов, подлежащих сносу по адресу: ул. Академика Павлова 54,56, ул. Академика Павлова 36 стр.1, стр.2, 38;
- приступить к демонтажу ветхих жилых домов, подлежащих сносу по адресу: ул. Академика Павлова 54,56, ул. Академика Павлова 36 стр.1, стр.2, 38.

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



В течение 2018 года были осуществлены следующие мероприятия:

- выполнено эскизное проектирование Объекта;
- проведены инженерно-геологические изыскания, историко-культурное исследование домовладения (ИКИ) и визуально-ландшафтный анализ (ВЛА) проектируемой застройки (Москомнаследие);
- получено согласование Схемы транспортного обслуживания объекта в Департаменте транспорта и Москомархитектуре;



- заключен договор на разработку архитектурной концепции.

В 2019 году планируется осуществить следующие мероприятия:

- проведение инженерно-археологических изысканий;
- прохождение научно-методического совета Москомнаследия на основании технического отчета и историко-культурного обследования о непризнании строения 4 памятником архитектуры;
- получение разрешения на снос (Москомнаследие), организация работ;
- прохождение ГЗК (утверждение ТЭП Проекта и изменение ВРИ);
- производство работ по подготовке площадки к производству основного комплекса СМР;
- проведение тендера и заключение договора на разработку документации стадии «П»;
- проведение работ по выбору генерального подрядчика на основной период строительства.

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

В 2018 году были начаты работы по реализации Проекта и осуществлены следующие мероприятия:

- инициированы работы по инженерно-геодезическим, геологическим, экологическим и геофизическим изысканиям;
- заключены договоры на расчистку территории от дикорастущих растений и подготовку площадок к СМР;
- начаты работы по разработке архитектурно-градостроительной концепции Проекта;

В 2019 году планируется осуществить следующие мероприятия:



- осуществить разработку архитектурной концепции реорганизации территории на основании особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны;
- проведение комплексных научных исследований и разработки эскизного проекта реставрации;
- проведение работ по инженерно-техническим обследованиям фундаментов, подпорных стен, надземных конструкций, инженерных систем;
- утвердить архитектурно-градостроительную концепцию Проекта;
- заключить договор на разработку документации стадии «П».

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



В течение 2018 года были проведены следующие мероприятия:

- реновация номерного фонда и обновление интерьера;
- косметический ремонт 20 гостиничных номеров с полным или частичным обновлением мебели, текстиля, постельного белья, коврового покрытия и пр. По результатам проведенных работ ряду гостиничных номеров повышена категория;
- усовершенствованы и пересмотрены условия Программы лояльности гостей (сроки действия, система накопления баллов), добавлен новый статус программы "Welcome";
- запущена система электронной передачи данных по миграционному учету иностранных граждан и граждан РФ посредством портала ГКУ «Московская безопасность»;
- заключено 26 договоров аренды нежилых помещений с новыми арендаторами на вакантные офисные помещения;
- разработан проект производства работ на демонтаж и монтаж статуй, получено положительное заключение историко-



культурной экспертизы и согласование Эскизного проекта в Мосгорнаследии.

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



В 2018 году были начаты работы по реализации Проекта:

- проведено дендрологическое обследование земельного участка;
- проведены предварительные инженерно-геологические изыскания и инженерно-экологические изыскания;
- проведены инженерно-геодезические изыскания;
- произведен вынос границ земельного участка на местность;
- подготовлен альбом транспортно-планировочных условий размещения объекта;
- подготовлен альбом концептуальных решений логистического комплекса;
- получены ИРД:
 - ТУ АО «МОСГАЗ»
 - ТУ ПАО «МОЭСК»;
- зарегистрирован товарный знак.

В 2019 году планируется осуществить следующие мероприятия:

- получение ТУ на радиофикацию и оповещение, телевидение, телефонизацию;
- получение исходных данных и условий для подключения к дорожной сети;
- проведение тендера и заключение договора на разработку документации стадии «П»;
- подготовка комплекта ПД;
- получение положительного заключения экспертизы ПД;
- Работы по подготовке площадки к производству ряда СМР первого этапа строительства.

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

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

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



В течение 2018 года были проведены следующие мероприятия:

- заключен договор с Генеральным подрядчиком АО «ФОДД Констракшн» на строительство Объекта;
- закончены монолитные работы спортивной арены и здания апартаментов (за исключением 27-28 этажей 1-ой секции), закрыт тепловой контур спортивной арены и завершены работы по кровле, начаты работы по устройству фасадов апартаментов;
- завершен основной объем работ по черновой отделке мест общего пользования здания апартаментов и спортивной арены. Ведется работа по монтажу инженерных систем двух зданий. Закончены работы по прокладке наружных сетей и выполнены вводы в здания;
- получено положительное заключение Мосгосэкспертизы по корректировке проектной документации №№3,4;

На 2019 г. запланированы следующие мероприятия:

- завершение всех работ по строительству внешних сетей;
- выполнение благоустройства территории;
- завершение отделочных работ в здании спортивной волейбольной арены;
- отделка МОП-ов в здании апартаментов.

Плановый срок завершения строительно-монтажных работ и получение ЗОС, разрешения на ввод в эксплуатацию – 4 квартал 2019 г.

- 17) Название проекта «Административный общественно-деловой комплекс с подземной автостоянкой». Адрес: Санкт-Петербург, пер. Дегтярный д. 7 литера А. (Проект «Невская Ратуша»).**

В 2018 году по проекту строительства были осуществлены следующие мероприятия:

- получено положительное заключение экспертизы проектной документации;
- получено разрешение службы государственного строительного надзора СПб на строительство трех этапов проекта;



- на основании анализа проектной документации 2009 года командой проекта и силами ООО «Евгений Герасимов и Партнеры» в 2018 году была разработана и одобрена в ПАО «Галс-Девелопмент» оптимизированная концепция объекта, существенно повышающая инвестиционные показатели проекта;
- получено согласование архитектурно-градостроительного облика в комитете по градостроительству и архитектуре СПб.

Мероприятия, запланированные на 2019 год:

- завершение инженерно-экологических, Инженерно-геологических изысканий;
- продление ТУ и условий присоединения к сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения;
- разработка Проектов выноса инженерных сетей из-под пятна застройки;
- разработка проектов наружных сетей;
- разработка специальных технических условий по обеспечению пожарной безопасности;
- разработка документации по усилению окружающей застройки;
- завершение разработки проектной документации строительства Объекта;
- подготовка тендерного пакета;
- экспертиза по оптимизированной проектной документации;
- выбор генподрядчика;
- выбор строительного контроля.



Маркетинговые мероприятия (брендинг объектов)

В 2018 году Компания сосредоточила усилия на развитии бренда каждого проекта.

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

Театральный Дом



В 2018 году шла активная рекламная кампания объекта «Театральный Дом».

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

Организовано ежемесячное seo-продвижение сайта, продвижение проекта в социальных сетях. Рекламная кампания включала в себя рекламу в прессе, на радио, наружную и интернет-рекламу, городские навигационные дорожные указатели, нестандартные рекламные поверхности – конструкция на Рублево-Успенском шоссе, съемки рекламных роликов для размещения на экранах в ресторанах и в Интернете.

Проведены фотосессии и видеосъемки с высоты птичьего полета.

Объект «Театральный Дом» был успешно представлен на Черной пятнице 2018 (Black Friday) с 27 июля 2018 года по 29 июля 2018 года включительно.

Элитный квартал «Театральный Дом» признан победителем профессиональной премии PROESTATE & CRE Federal Awards 2018 в номинации «Коммерческая недвижимость. Апартаменты».

Элитный квартал «Театральный Дом» стал обладателем Гран-при всероссийского конкурса PRO Awards Projects 2018.

Wine House



Рекламная поддержка проекта Wine House с января по декабрь 2018 года включала в себя рекламу в прессе, наружную и интернет-рекламу. В течение года были произведены новые фирменные лифлеты. Данные материалы активно использовались департаментом продаж.

Организовано участие в акции Черная пятница 2018 (Black Friday) с 27 июля 2018 года по 29 июля 2018 года включительно.

Организовано ежемесячное seo-продвижение сайта, продвижение проекта в социальных сетях. Жилой квартал Wine House награжден дипломом «За архитектурную и художественную целостность, сохранение объекта культурного наследия и создание благоустроенных общественных пространств».

Элитный жилой квартал Wine House признан победителем международной премии «Рекорды рынка недвижимости 2018» в номинации «Архитектурное решение №1».

IQ-квартал



В 2018 году продолжалось развитие и продвижение маркетинговой концепции объекта IQ-квартал. Это было отражено в рекламно-полиграфической продукции: проведены фотосессии, созданы новые рендеры, разработана полиграфия - планировочные решения, лифлеты.

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



МФК «IQ-квартал» признан победителем 15-ой ежегодной профессиональной премии Commercial Real Estate Moscow Awards 2018 в номинации «Лучший многофункциональный комплекс».

Сады Пекина



На протяжении всего 2018 года общая рекламная кампания проекта включала в себя рекламу на радио, наружную рекламу, контекстную рекламу в интернете, а также регулярное размещение в ипотечном каталоге Банка ВТБ. Разработана и произведена рекламно-полиграфическая продукция: листовки, планировочные решения, рендеры, лифлеты, папки, пакеты.

Размещена дорожная навигация для оптимизации транспортных потоков. Активное участие в мероприятиях, в т. ч. участие в акции Black Friday 2018 с 27 июля 2018 года по 29 июля 2018 года включительно.

Произведены съемки рекламного ролика «интеллигентность может быть экстремальной» для нестандартного продвижения в сети Интернет.

Организовано ежемесячное сео-продвижение сайта, продвижение проекта в социальных сетях. Элитный квартал «Сады «Пекина» признан победителем международной премии «Рекорды рынка недвижимости 2018» в номинации «Жилой квартал премиум-класса №1».

ЦДМ



Маркетинговая стратегия ЦДМ направлена не только на рост посещаемости торгового комплекса, но и на качественную трансформацию посетительской аудитории: увеличение лояльности, возвратности, рост конверсии и среднего чека, - путем коммуникаций и активаций, направленных на каждый из сегментов целевой аудитории, а также проведения мероприятий в главном атриуме и на других площадках ЦДМ, а также на поддержку заполняемости ТЦ, открытие новых и поддержку существующих арендаторов, оптимизацию существующего товарного предложения в ответ на запрос каждого из сегментов целевой аудитории и современные тенденции рынка.

В 2018 году запущен новый логотип и слоган ЦДМ «Главный Детский», проведены следующие успешные маркетинговые мероприятия:

- весенняя сезонная кампания «Раскачай весну в ЦДМ»;
- мероприятие "День Рождения ЦДМ", открывшее кампанию «Будь в команде ЦДМ» в поддержку всероссийского праздника Чемпионата Мира по футболу;
- осенняя кампания в поддержку нового школьного сезона «Поздравь Микки в ЦДМ», приуроченная к 90-летию Микки Мауса – самого известного мышонка в мире, в партнерстве с Дисней и Мастеркард;
- новогодняя кампания «Встречай Новый год на арене ЦДМ!» и стимулирующей акции «Счастливые часы», сопровождающаяся уникальными новогодними декорациями в стиле советского цирка и насыщенной программой мероприятий.

Жилой квартал «Наследие»



Наследие

КВАРТАЛ НА ПРИБОРАЖЕНСКОЙ

В 2018 году основными площадками для продвижения жилого квартала «Наследие» стали:

- реклама на радио;
- наружная реклама (форматы 6x3, 15x5, навигационные уауказатели,

брендирование трамваев, остановочных павильонов);

- реклама в интернете (в том числе спецпроекты);
- реклама в прессе;

- выставки и прочие мероприятия («Недвижимость от лидеров» весна/осень, Урбан Форум, участие в Black Friday Real Estate («Чёрная пятница»), фестиваль «Спасская башня»).

Организовано участие в акции Black Friday 2018 с 27 июля 2018 года по 29 июля 2018 года включительно.

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

С осени рекламная активность была снижена, так как объект вышел на финальную стадию реализации.

Жилой комплекс «Наследие» (вторая очередь) признан победителем профессиональной премии PROESTATE & CRE Federal Awards 2018 в номинации «Жилой проект бизнес-класса».

Жилой квартал «Наследие» признан победителем международной премии «Рекорды рынка недвижимости 2018» в номинации «Семейный проект №1».

Жилой комплекс «Наследие» (вторая очередь) признан победителем в номинации «Жилая недвижимость бизнес-класса» всероссийского конкурса PRO Awards Projects 2018.

Жилой квартал «Достояние»



Основными площадками для продвижения жилого квартала «Достояние» в 2018 году стали:

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

- выставки и прочие мероприятия («Недвижимость от лидеров»

весна/осень, участие в Black Friday Real Estate («Чёрная пятница»), фестиваль «Спасская башня»).

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

Жилой квартал «Достояние» признан победителем IX ежегодной премии в области жилой недвижимости RREF AWARDS 2018 в номинации «Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-и элит-класса».

Жилой квартал «Достояние» награжден дипломом «За возрождение традиций московской архитектурной школы и активное участие в комплексной программе реконструкции кварталов района Кунцево».

Квартал «Искра-Парк»



Основными площадками для продвижения квартала «Искра-Парк» в 2018 году стали:

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



- выставки и проч. мероприятия («Недвижимость от лидеров» весна/осень, участие в Black Friday Real Estate («Чёрная пятница»), фестиваль «Спасская башня»).

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

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

3.1. Отраслевые риски

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

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

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

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

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

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

Рост расходов Общества может негативно сказаться на доходности его деятельности.

Стоимость реализуемых Эмитентом проектов и затраты по управлению (эксплуатации) объектами недвижимости Общества в значительной мере зависят от цен на сырье и услуги, используемые им в своей деятельности, а также от иных расходов, связанных с реализацией



проектов. В связи с этим важными рискам, связанными с возможным изменением цен на сырье и услуги, а также увеличением иных текущих расходов являются следующие:

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

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги Эмитента:

Основными рисками являются уменьшение рыночной стоимости объектов недвижимости, возводимых, реализуемых или эксплуатируемых Эмитентом, или его дочерними обществами, и снижение размера арендных ставок.

3.2. Финансовые риски

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

3.2.1. Риски изменения процентных ставок:

3.2.1.1. Риски резких колебаний плавающих процентных ставок:

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

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

3.2.1.2. Риски удорожания финансирования (увеличение процентных ставок):

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

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

3.2.2. Валютные риски:

Резкие колебания курса российского рубля относительно иностранных валют могут негативно повлиять на финансовое состояние Эмитента. Финансовое состояние Эмитента, его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности в некоторой степени зависят от изменений валютных курсов. Эмитент может привлекать заемные средства, в том числе в



долларах США, евро, в то время как функциональной валютой Эмитента является российский рубль. Таким образом, в случае привлечения заемного капитала в иностранной валюте резкое усиление курса доллара США, евро может привести к увеличению выплат по данным кредитам.

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

3.2.3. Риск роста темпов инфляции:

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

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

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

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

Также к числу важнейших рисков этой группы необходимо отнести:

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

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

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

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



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

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

3.3. Правовые риски

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

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

3.3.1. Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

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

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

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

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

С 2016 г. и по настоящее время проводится реформа законодательства об участии в долевом строительстве.

В 2018 году вступила в силу значительная часть изменений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Так, с 1 января 2018 г. вступили в силу некоторые положения Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а с 01 июля 2018 г. (за исключением отдельных положений) вступил в силу Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-



ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Указанные нормативные правовые акты в значительной степени изменили порядок регулирования отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, порядок возмещения затрат на такое строительство, а также требования к застройщику, в том числе необходимость соблюдения нормативов финансовой устойчивости.

25 декабря 2018 года вступили в силу поправки к Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в иные законы, регулирующие инвестиционную деятельность, долевое строительство и государственную регистрацию недвижимости и сделок с ним, расширяющие обязанность использовать счета эскроу. Изменениями определено, где должны быть открыты счета эскроу, если строительство ведется за счет целевого кредита, уточнено, в каком случае застройщик может тратить денежные средства с расчетного счета по своему усмотрению, а также установлено, как заключать договоры долевого участия в строительстве после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Совершенствуется законодательство в сфере закупок: в соответствии с изменениями, внесенными в Федеральный закон от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – «Закон № 223-ФЗ»), вступившими в силу с 01.07.2018 г., уточнена процедура осуществления конкурентных закупок, а также требования к конкурентной закупке, осуществляемой закрытым способом. Также уточняется перечень закупок, сведения о которых заказчик вправе не размещать в Единой информационной системе. Новые особенности применения Закона № 223-ФЗ потребовали внесения изменений в Положение о закупках ПАО «Галс-Девелопмент».

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

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

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

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

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

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

Российское законодательство динамично меняется, что способствует формированию разнонаправленной судебной практики. Правильность применения тех или иных законодательных норм регулярно пересматривается на уровне Пленума Верховного суда



Российской Федерации. Принимая во внимание указанные обстоятельства, в совокупности с проведенной ранее судебной реформой, ПАО «Галс-Девелопмент» потенциально подвержено определенным рискам, связанным с изменением устоявшейся правоприменительной практикой, а также формированием судами непоследовательной правовой позиции по некоторым спорным вопросам финансов-хозяйственной деятельности.

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

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

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

За период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2018 года проведено 14 заседаний Наблюдательного совета.

Состав Совета директоров, действовавшего в течение 2018 года, включая информацию об изменениях в составе Совета директоров Общества, имевших место в отчетном году, а также информация о посещаемости заседаний Совета директоров отдельными директорами:

Состав Совета директоров в период с 01.01.2018 г. по 12.09.2018 г.:

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



В период с 01.01.2018 г. по 12.09.2018 г. проведено 8 заседания Совета директоров Общества, на шести из которых присутствовали все члены Совета директоров Общества, на двух заседаниях из восьми отсутствовал Герберт Моос.

Состав Совета директоров в период с 13.09.2018 г. по 31.12.2018 г.:

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

Моос Герберт выбыл 12.09.2018 г. из состава Совета директоров по заявлению.

В период с 13.09.2018 г. по 31.12.2018 г. проведено 6 заседаний Совета директоров Общества, на которых присутствовали все члены Совета директоров Общества.

Сведения о членах Совета директоров Общества

Краткие биографические данные членов Совета директоров в период с 01.01.2018 г. по 12.09.2018 г.

ФИО	Краткие биографические данные
Адамов Виктор Евгеньевич	<u>Год рождения:</u> 1984 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Институт профессиональной оценки (при Финансовой академии при Правительстве РФ), к.э.н. <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Заместитель начальника Управления непрофильных активов Банка ВТБ (публичное акционерное общество).
Лапин Константин Витальевич	<u>Год рождения:</u> 1976 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Государственный Университет Управления им. С. Орджоникидзе. <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Заместитель руководителя Департамента непрофильных и проблемных активов - Начальник управления непрофильных активов Департамента непрофильных и проблемных активов Банка ВТБ (публичное акционерное общество).
Лугинин Андрей Викторович	<u>Год рождения:</u> 1972 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Финансовая академия при Правительстве РФ <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Руководитель Департамента непрофильных и проблемных активов - Старший Вице-Президент Банка ВТБ (публичное акционерное общество).
Моос Герберт	<u>Год рождения:</u> 1972 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Киевский государственный экономический университет по специальности «Финансы и кредит», Лондонская бизнес-школа (London Business School) с дипломом магистра финансов. <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Заместитель Президента – Председателя Правления Банка ВТБ (публичное акционерное общество).



Мухин Андрей Анатольевич	<u>Год рождения:</u> 1980 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Начальник отдела управления девелоперскими проектами Банка ВТБ (публичное акционерное общество).
Пучков Андрей Сергеевич (Председатель)	<u>Год рождения:</u> 1977 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Юридический факультет МГУ им. М.В. Ломоносова, Юриспруденция. <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Первый заместитель Президента - Председателя Правления Банка ВТБ (публичное акционерное общество).
Сугаченко Василий Николаевич	<u>Год рождения:</u> 1980 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Московский физико-технический институт (государственный университет), прикладные математика и физика <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> заместитель начальника Отдела управления девелоперскими проектами - руководитель Группы финансового анализа Банка ВТБ (публичное акционерное общество).

Краткие биографические данные членов Совета директоров в период с 13.09.2018 г. по 31.12.2018 г.

ФИО	Краткие биографические данные
Адамов Виктор Евгеньевич	<u>Год рождения:</u> 1984 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Институт профессиональной оценки (при Финансовой академии при Правительстве РФ), к.э.н. <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Заместитель начальника Управления непрофильных активов Банка ВТБ (публичное акционерное общество).
Лапин Константин Витальевич	<u>Год рождения:</u> 1976 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Государственный Университет Управления им. С. Орджоникидзе. <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Заместитель руководителя Департамента непрофильных и проблемных активов - Начальник управления непрофильных активов Департамента непрофильных и проблемных активов Банка ВТБ (публичное акционерное общество).
Лугинин Андрей Викторович	<u>Год рождения:</u> 1972 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Финансовая академия при Правительстве РФ <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Руководитель Департамента непрофильных и проблемных активов - Старший Вице-Президент Банка ВТБ (публичное акционерное общество).
Мухин Андрей Анатольевич	<u>Год рождения:</u> 1980 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u>



	Начальник отдела управления девелоперскими проектами Банка ВТБ (публичное акционерное общество).
Пучков Андрей Сергеевич (Председатель)	<u>Год рождения:</u> 1977 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Юридический факультет МГУ им. М.В. Ломоносова, Юриспруденция. <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Первый заместитель Президента - Председателя Правления Банка ВТБ (публичное акционерное общество).
Сугаченко Василий Николаевич	<u>Год рождения:</u> 1980 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, Московский физико-технический институт (государственный университет), прикладные математика и физика <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> заместитель начальника Отдела управления девелоперскими проектами - руководитель Группы финансового анализа Банка ВТБ (публичное акционерное общество).

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

Члены Совета директоров долей участия в уставном капитале Общества и долей принадлежащих им обыкновенных акций Общества в течение отчетного 2018 года не имели.

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

Указанных сделок в 2018 году не было.

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



Согласно Уставу ПАО «Галс-Девелопмент», единоличный исполнительный орган Общества – Президент. Решение об избрании Президента Общества, досрочном прекращении его полномочий принимается Советом директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Президент ПАО «Галс-Девелопмент» - Калинин Сергей Валерьевич действует с 15.06.2011 г. (Протокол заседания Совета директоров №6 от 09.06.2011 г. (избрание на новый срок), Протокол заседания Совета директоров №10 от 09.06.2014 г. (избрание на новый срок), Протокол заседания Совета директоров №6 от 01.04.2015 г. (избрание на новый срок), Протокол заседания Совета директоров №6 от 13.02.2017 г. (избрание на новый срок), Протокол заседания Совета директоров №7 от 30.03.2018 г. (избрание на новый срок)).

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

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

Краткие биографические данные членов Правления Общества в период с 01.01.2018 по 18.05.2018 гг.

Член Правления	Краткие биографические данные
Авдеева Алина Валентиновна	<u>Год рождения:</u> 1972 <u>Образование:</u> Высшее, Воронежская государственная архитектурно-строительная академия по специальности «Промышленное и гражданское строительство Московский институт современного бизнеса по специальности «Финансы и кредит». <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Вице-президент - директор департамента жилой недвижимости ПАО «Галс-Девелопмент».
Калинин Сергей Валерьевич (Председатель)	<u>Год рождения:</u> 1973 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее, факультет журналистики МГУ; степень МВА по маркетингу в Американском институте бизнеса и экономики <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Президент – Председатель Правления ПАО «Галс-Девелопмент»
Капров Леонид Григорьевич	<u>Год рождения:</u> 1972 <u>Образование:</u> Высшее, Московский Государственный Социальный Университет; дополнительное образование в Российской академии государственной службы при Президенте РФ по специальности «Управление персоналом». <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Старший вице-президент - коммерческий директор ПАО «Галс-Девелопмент»
Лицкевич Сергей	<u>Год рождения:</u> 1956 <u>Образование:</u> Высшее, Краматорский индустриальный институт по специальности «Оборудование и технология сварочного производства»,



	<p>Горьковский инженерно-строительный институт по специальности «Промышленное и гражданское строительство», Донецкий государственный университет.</p> <p><u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Вице-президент - директор департамента строительства ПАО «Галс-Девелопмент».</p>
--	--

Краткие биографические данные членов Правления Общества в период с 18.05.2018 по 31.12.2018 гг.

Член Правления	Краткие биографические данные
Авдеева Алина Валентиновна	<p><u>Год рождения:</u> 1972</p> <p><u>Образование:</u> Высшее, Воронежская государственная архитектурно-строительная академия по специальности «Промышленное и гражданское строительство Московский институт современного бизнеса по специальности «Финансы и кредит».</p> <p><u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Вице-президент - директор департамента жилой недвижимости ПАО «Галс-Девелопмент».</p>
Калинин Сергей Валерьевич (Председатель)	<p><u>Год рождения:</u> 1973</p> <p><u>Сведения об образовании:</u> Высшее, факультет журналистики МГУ; степень МВА по маркетингу в Американском институте бизнеса и экономики</p> <p><u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Президент – Председатель Правления ПАО «Галс-Девелопмент»</p>
Капров Леонид Григорьевич	<p><u>Год рождения:</u> 1972</p> <p><u>Образование:</u> Высшее, Московский Государственный Социальный Университет; дополнительное образование в Российской академии государственной службы при Президенте РФ по специальности «Управление персоналом».</p> <p><u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Старший вице-президент - коммерческий директор ПАО «Галс-Девелопмент»</p>
Лицкевич Сергей Владимирович	<p><u>Год рождения:</u> 1956</p> <p><u>Образование:</u> Высшее, Краматорский индустриальный институт по специальности «Оборудование и технология сварочного производства», Горьковский инженерно-строительный институт по специальности «Промышленное и гражданское строительство», Донецкий государственный университет.</p> <p><u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Вице-президент - директор департамента строительства ПАО «Галс-Девелопмент».</p>
Попов Михаил Сергеевич	<p><u>Год рождения:</u> 1981</p> <p><u>Образование:</u> Высшее, Ростовский государственный университет по специальности «Юриспруденция».</p>



	<p><u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Вице-президент - директор имущественно-правового департамента ПАО «Галс-Девелопмент».</p>
<p>Сивак Михаил Рувимович</p>	<p><u>Год рождения:</u> 1977 <u>Образование:</u> Высшее, МГУ им. М.В. Ломоносова по специальности «Психология». <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Вице-президент - директор департамента коммерческой недвижимости ПАО «Галс-Девелопмент».</p>
<p>Цыпляков Александр Эммануилович</p>	<p><u>Год рождения:</u> 1976 <u>Образование:</u> Высшее, МГУ им. М.В. Ломоносова по специальности «Экономика»; Государственный университет управления по специальности «Менеджмент». <u>Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:</u> Вице-президент - директор департамента финансов ПАО «Галс-Девелопмент».</p>

Доля участия Президента, членов Правления в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества:

Долей в уставном капитале Общества не имеют.

Сведения о сделках по приобретению или отчуждению акций Общества, совершенных Президентом и/или членами Правления, с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки

Указанных сделок в 2018 году не было.

6. Сведения о Корпоративном секретаре Общества.

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

Краткие биографические данные:

Год рождения: 1981

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

Сведения об основном месте работы на конец отчетного периода:

Начальник Управления корпоративной собственности Имущественно-правового департамента ПАО «Галс-Девелопмент».

Доля участия Корпоративного секретаря в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества:

Долей в уставном капитале Общества не имеет.

Сведения о сделках по приобретению или отчуждению акций Общества, совершенных Корпоративным секретарем, с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки

Указанных сделок в 2018 году не было.



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

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

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

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



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

Компенсация расходов Президента производится в соответствии с внутренними документами Обществами.

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

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

Компенсация расходов членов Правления Общества производится в соответствии с внутренними документами Обществами.

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

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

Коллегиальный исполнительный орган

Единица измерения: *руб.*

Наименование показателя	2018
Вознаграждение за участие в работе органа управления	3 086 810,24
Заработная плата	89 695 094,63
Премии	49 107 534,35
Комиссионные	0
Льготы	0
Компенсации расходов	2 858 452,29
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО	144 747 891,51

Совет директоров

Единица измерения: *руб.*

Наименование показателя	2018
Вознаграждение за участие в работе органа управления	0
Заработная плата	0



Премии	0
Комиссионные	0
Льготы	0
Компенсации расходов	0
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО	0

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

В 2018 г. Общество не объявляло (не начисляло) дивиденды по размещенным акциям Общества по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года. Годовое общее собрание акционеров ПАО «Галс-Девелопмент», состоявшееся 29 июня 2018г., приняло решение дивиденды по итогам работы за 2017 г. по акциям Общества не выплачивать. Решение о распределении прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов) и убытков общества по результатам отчетного года будет принято акционерами на годовом Общем собрании в 2019 году.

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

ПАО «Галс-Девелопмент» не совершало крупных сделок в 2018 году.

10. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (заинтересованных лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о согласии на ее совершение или ее последующем одобрении (при наличии такого решения), а для каждой сделки (группы взаимосвязанных сделок), размер которой (которых) составлял два или более процента балансовой стоимости активов акционерного общества, - также с указанием основания (оснований), по которому (по которым) лицо (лица) признано (признаны) заинтересованным (заинтересованными) в совершении



сделки, доли участия заинтересованного лица (заинтересованных лиц) в уставном (складочном) капитале (доли принадлежавших заинтересованному лицу (заинтересованным лицам) акций) акционерного общества и юридического лица, являвшегося стороной в сделке, на дату совершения сделки. В годовом отчете акционерного общества вместо указанного перечня может содержаться ссылка на документ, содержащий перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием его наименования и адреса страницы в сети Интернет, на которой он раскрыт, а также, при наличии, номера и даты его подписания, отчетного периода, за который он составлен

Перечень указанных выше совершенных в 2018 году сделок представлен в Приложении №1. Указанный перечень также является Отчетом о заключенных Обществом в 2018 году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, подготовленным в соответствии с п. 1.1. ст. 81 ФЗ «Об акционерных обществах».

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

Вид энергетических ресурсов	Ед. измерения	Объем использованного ресурса в натуральном выражении	Объем использованного ресурса в стоимостном выражении, руб. (с НДС)
Тепловая энергия	Гкал	13 254,46	19 938 368,64
Электрическая энергия	кВт.ч.	22 363 897	108 565 951,46
Электрическая мощность	кВт	20 207,39	896 319,80
Бензин автомобильный	литр	5 924,99	253 241,55

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

Указанный Отчет представлен в Приложении №2.



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

Чистые активы Общества за три последних отчётных периода

Таблица №1 (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	1 719	1 401	1 613
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	64 938	32 251	13 932
Доходные вложения в материальные ценности	1160	4 639 505	5 109 743	5 761 011
Финансовые вложения долгосрочные	1170	4 643 712	3 641 393	9 287 846
Отложенные налоговые активы	1180	8 364 771	8 047 556	9 953 181
Прочие внеоборотные активы	1190	31 503	36 757	24 333
Запасы	1210	81 604	507 558	644 539
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	7	30
Дебиторская задолженность	1230	11 561 296	12 010 842	18 495 865
Финансовые вложения краткосрочные	1240	18 179 104	19 670 523	24 910 731
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 453 319	1 034 993	4 470 595
Прочие оборотные активы	1260	152 757	219 959	539 300
ИТОГО активы	-	51 174 228	50 312 983	74 102 976
Пассивы				



Заемные средства долгосрочные	1410	78 802 704	75 471 431	59 768 056
Отложенные налоговые обязательства	1420	153 995	176 591	522 369
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	413 623	390 908	1 327 285
Заемные средства краткосрочные	1510	201 007	131	30 267 932
Кредиторская задолженность	1520	859 528	1 948 322	2 814 204
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	405 971	139 903	129 030
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	80 836 828	78 127 286	94 828 876
Стоимость чистых активов	-	(29 662 600)	(27 814 303)	(20 725 900)

Влияние изменений стоимости активов и обязательств на величину чистых активов

Таблица № 2 (в тыс. руб.)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	Отклонения показателей, изменение чистых активов		На 31 декабря 2018 г., в тыс. руб.	На 31 декабря 2017 г., в тыс. руб.
		в тыс. руб.	в % к общему изменению чистых активов*		
Активы					
Нематериальные активы	1110	318	-0,02%	1 719	1 401
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-	-
Основные средства	1150	32 687	-1,77%	64 938	32 251
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-470 238	25,44%	4 639 505	5 109 743
Финансовые вложения долгосрочные	1170	1 002 319	-54,23%	4 643 712	3 641 393
Отложенные налоговые активы	1180	317 214	-17,16%	8 364 771	8 047 556
Прочие внеоборотные активы	1190	-5 254	0,28%	31 503	36 757
Запасы	1210	-425 954	23,05%	81 604	507 558



Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-7	0,00%	-	7
Дебиторская задолженность	1230	-449 546	24,32%	11 561 296	12 010 842
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-1 491 419	80,69%	18 179 104	19 670 523
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 418 326	-130,84%	3 453 319	1 034 993
Прочие оборотные активы	1260	-67 202	3,64%	152 757	219 959
ИТОГО активы	-	861 245	-46,60%	51 174 228	50 312 983
Пассивы					
Заемные средства долгосрочные	1410	3 331 273	-180,23%	78 802 704	75 471 431
Отложенные налоговые обязательства	1420	-22 595	1,22%	153 995	176 591
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	22 715	-1,23%	413 623	390 908
Заемные средства краткосрочные	1510	200 876	-10,87%	201 007	131
Кредиторская задолженность	1520	-1 088 793	58,91%	859 528	1 948 322
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	266 068	-14,40%	405 971	139 903
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	2 709 542	-146,60%	80 836 828	78 127 286
Стоимость чистых активов	-	-1 848 297	100,00%	(29 662 600)	(27 814 303)

*минус в относительном показателе изменений активов свидетельствует о том, что изменение показателя привело к уменьшению отрицательной величины чистых активов, плюс – о том, что изменение показателя привело к увеличению отрицательной величины чистых активов;

*минус в относительном показателе изменений пассивов свидетельствует о том, что изменение показателя привело к уменьшению отрицательной величины чистых активов, плюс – о том, что изменение показателя привело к увеличению отрицательной величины чистых активов.

В отчетном периоде чистые активы компании снизились по сравнению с 2017 г. на 1 848 297 тыс. руб. Изменение структуры бухгалтерского баланса и влияние показателей на величину чистых активов представлено в Таблице 2.

В относительном выражении совокупное влияние снижения стоимости краткосрочных и увеличение стоимости долгосрочных финансовых вложений составляет 26,46% от совокупной величины изменения чистых активов в отчетном периоде по сравнению с предыдущим периодом. Влияние снижения стоимости дебиторской задолженности в относительном выражение составляет 24,32%. Влияние снижения стоимости доходных вложений в материальные ценности



в относительном выражении составляет 25,44% от совокупной величины изменения чистых активов в отчетном периоде по сравнению с предыдущим периодом.

Существенное снижение стоимости финансовых вложений в 2018 году связано с начислением резерва под обесценение финансовых вложений. Снижение стоимости дебиторской задолженности в 2018 году связано с начислением резервов по дебиторской задолженности в виде процентов, начисленных по займам, предоставленным другим организациям, в связи с выявленными признаками обесценения. Снижение стоимости дебиторской задолженности также обусловлено снижением стоимости доходных вложений в материальные ценности за счет начисленной амортизации.

Всего сумма начисленных резервов за 2018 г. составляет 7 077 707 тыс. руб., что ниже суммы начисленных резервов за 2017 г. на 2 542 207 тыс. руб.

Совокупное изменение пассивов, принимаемых в расчет при определении величины чистых активов, составляет 146,60%. Наибольшее влияние на величину чистых активов оказало увеличение долгосрочных и краткосрочных заемных средств. В относительном выражении влияние увеличения стоимости долгосрочных и краткосрочных заемных средств составляет 191,10% от совокупной величины изменения чистых активов в отчетном периоде по сравнению с предыдущим периодом. Увеличение показателя долгосрочных и краткосрочных заемных обязательств произошло вследствие начисления процентов по действующим кредитным соглашениям и заключения новых договоров займа.

Указанные выше факторы оказали негативное влияние на финансовый результат отчетного периода, в котором Обществом допущены убытки в сумме 1 848 297 тыс. руб. Базовый убыток на одну акцию составляет 164 рубля 78 копейки.

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

Таблица № 3 (в тыс. руб.)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	560 855	560 855	560 855
в том числе:				



акции обыкновенные в обращении	13101	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
в том числе:				
эмиссионный доход	13501	17 231 403	17 231 403	17 231 403
Резервный капитал	1360	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(47 454 858)	(45 606 561)	(38 518 158)
Итого КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ	1300	(29 662 600)	(27 814 303)	(20 725 900)

Валюта бухгалтерского баланса на 31.12.2018 года составляет 51 174 228 тыс. рублей, указанный показатель увеличился на 861 245 тыс. руб. по сравнению с предыдущим периодом.

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

14. Информация о структуре капитала Общества.

Количество акционеров общества в течение 2018 года составляло более 390 лиц.

По состоянию на 31.12.2018г. в распоряжении подконтрольных Обществу юридических лиц находилось 177 551 (1,5828%) обыкновенных именных бездокументарных акций Общества, государственный регистрационный номер выпуска 1-01-01017-Н от 27.05.2005г., ISIN RU000A0JNP96.

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

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



ПРИЛОЖЕНИЕ №1

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

Отчет о заключенных Обществом в 2018 году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, подготовленный в соответствии с п. 1.1. ст. 81 ФЗ «Об акционерных обществах».

I. Договоры займа

Дополнительное соглашение №1 от 14.03.2018г. к Договору о предоставлении займа №Д31403/16-ГД-ГТп от 14.03.2016 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ЗАО «Галс-Технопарк» (Заемщик), заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 384 000 000,00 рублей.

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

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

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

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

Договор о предоставлении займа №Д32706/16-ГД-ГФ от 27.06.2016 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и АО «Галс-Финанс» (Заемщик)

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

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

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

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



Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	25.06.2018
проценты за пользование займом	9,6% годовых
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
07.03.2018	25 723,29
20.03.2018	20 510,25
24.04.2018	20 326,41
27.04.2018	55 853,48

Дополнительное соглашение №3 от 03.05.2018г., заключенное в целях увеличения лимита займа и продления срока возврата суммы займа.

Цена: 55 458 830,90 рублей.

Договор о предоставлении займа №Д32207/16-ГД-СПО от 22.07.2016 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ЗАО «СтройПромОбъект» (Заемщик)

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

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

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

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

Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	22.07.2018
проценты за пользование займом	9,6% годовых
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
31.01.2018	31 357,15
07.03.2018	25 900,82
20.03.2018	20 652,27
24.04.2018	86 989,70
27.04.2018	40 904,77
27.06.2018	20 131,51
06.07.2018	15 063,12
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	22.07.2019
проценты за пользование займом	9,6% годовых
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
06.08.2018	43 682,19



14.08.2018	27 248,77
06.09.2018	21 678,03
23.10.2018	64 292,38
14.11.2018	549 928,77
19.12.2018	26 413,70

Дополнительное соглашение №1 от 23.07.2018г., заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.
Цена: 101 530 030,14 рублей.

Договор о предоставлении займа №Д32510/16-ГД-ПКам от 25.10.2016 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и АО «Пансионат «Камелия» (Заемщик)

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

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

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

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

Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	23.10.2018
проценты за пользование займом	9,25% годовых
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
19.01.2018	1 337 748,29
24.01.2018	6 445 656,99
26.01.2018	4 978 858,90
31.01.2018	21 343,15
02.02.2018	517 325,58
08.02.2018	213 026,03
09.02.2018	452 572,60
16.02.2018	2 328 195,00
21.02.2018	6 615 235,89
28.02.2018	3 314 812,76
02.03.2018	52 977,74
07.03.2018	169 326,03
12.03.2018	4 900 347,26
21.03.2018	3 347 216,52
23.03.2018	19 532 072,96

Дополнительно соглашение №3 от 23.10.2018 г., заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.
Цена: 183 109 452,05 рублей.

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

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

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



2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Калинин Сергей Валерьевич – Президент, член Правления ПАО «Галс-Девелопмент».

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

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

Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	18.05.2018
проценты за пользование займом	9,6%
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
23.03.2018	91 325,59
23.03.2018	9 954 200,01
28.03.2018	1 180 626,96
30.03.2018	70 902,14
25.04.2018	8 199 301,92
27.04.2018	502 761,64
16.05.2018	1 833 463,95
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	22.05.2019
проценты за пользование займом	9,6%
Предоставление сумм займов в 2018 году	
24.05.2018	4 546 216,99
31.05.2018	3 909 737,53

Дополнительное соглашение №7 от 23.05.2018г., заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 348 346 559,59 рублей.

Дополнительное соглашение №9 от 23.07.2018г. к Договору о предоставлении займа №Д32407/12-ГД-СПО от 24.07.2012 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ЗАО «СтройПромОбъект» (Заемщик), заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 209 853,37 рублей.

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

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

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

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

Договор о предоставлении займа №2502/10-СГ-ГОС(к) от 25.02.2010 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «ГалсОблСтрой» (Заемщик).

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

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



4. Капров Леонид Григорьевич – член Правления (коллегиального исполнительного органа) ПАО «Галс-Девелопмент».

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

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

Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	24.05.2019 г.
проценты за пользование займом	10,5% годовых
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
04.12.2018	88 133,74

Дополнительное соглашение №9 от 25.05.2018г., заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 47 523,71 рублей.

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

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

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

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

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

Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	21.05.2018
проценты за пользование займом	9,25%
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
08.02.2018	10 258,49
07.03.2018	15 258,10
20.03.2018	20 314,25
24.04.2018	80 547,40
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	24.05.2019
проценты за пользование займом	9,25%
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
06.07.2018	32 448,08
14.08.2018	37 510,17
06.09.2018	15 988,36
23.10.2018	26 349,49
04.12.2018	172 150,38



12.12.2018	458 175,62
------------	------------

Дополнительное соглашение №12 от 25.05.2018г., заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 82 305 384,74 рублей.

Дополнительное соглашение №13 от 12.12.2018г., заключенное в целях увеличения лимита займа.

Цена: 5 206 541,10 рублей.

Договор о предоставлении займа № ДЗ0903/15-ГД-КИ от 09.03.15 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и АО «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ» (Заемщик)

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

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

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

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

Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	28.12.2018
проценты за пользование займом	9,6% годовых
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
02.02.2018	2 711 494,16
22.02.2018	75 603,46
12.03.2018	86 984,19
28.03.2018	138 611,56
27.04.2018	47 696,27
30.05.2018	282 723,81
08.06.2018	2 118 421,43
13.06.2018	54 530,14
27.06.2018	469 603,90
04.07.2018	114 374,00
11.07.2018	1 184 934,19
27.07.2018	1 337 245,71
22.08.2018	419 822,81
29.08.2018	1 109 805,65
13.09.2018	1 273 748,22
26.09.2018	1 105 357,94
03.10.2018	1 303 083,97
10.10.2018	2 167 281,60
08.11.2018	401 538,97
14.11.2018	353 763,49
21.11.2018	5 917 531,62
05.12.2018	10 643 953,61



28.12.2018	32 482 451,82
------------	---------------

Дополнительное соглашение №3 от 08.10.2018г., заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.
Цена: 490 225 972,60 рублей.

Дополнительное соглашение №4 от 28.12.2018г., заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.
Цена: 52 283 088,58 рублей.

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

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

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

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

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

Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	25.06.2018 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
07.03.2018	15 433,97
20.03.2018	20 510,25
24.04.2018	30 489,21
15.05.2018	60 647,01
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	24.06.2019 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
06.07.2018	27 321,10
14.08.2018	22 734,31
06.09.2018	16 148,05
23.10.2018	21 283,51

Дополнительное соглашение №2 от 25.06.2018г., заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.
Цена: 192 000 000,00 рублей

Договор о предоставлении займа № Д30611/13-ГД-ГИ от 06.11.13 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Галс-Инвест» (Заемщик)

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

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



обыкновенных голосующих акций ПАО «Галс-Девелопмент», что составляет 98,1087% уставного капитала ПАО «Галс-Девелопмент». Банк ВТБ (ПАО) прямо не владеет долями в уставном капитале ООО «Галс-Инвест».

2. Калинин Сергей Валерьевич – Президент, Председатель Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Калинин Сергей Валерьевич является членом Совета директоров стороны по сделке – ООО «Галс-Инвест». Калинин Сергей Валерьевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и долями в уставном капитале ООО «Галс-Инвест».

3. Капров Леонид Григорьевич - член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Капров Леонид Григорьевич является Генеральным директором и членом Совета директоров стороны по сделке – ООО «Галс-Инвест». Капров Леонид Григорьевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и долями в уставном капитале ООО «Галс-Инвест».

4. Адамов Виктор Евгеньевич - член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке – ООО «Галс-Инвест». Адамов Виктор Евгеньевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и долями в уставном капитале ООО «Галс-Инвест».

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

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

Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	30.03.2018 г.
проценты за пользование займом	9,25% годовых
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
18.01.2018	40 719,73
08.02.2018	10 126,71
15.02.2018	6 977 415,07
21.02.2018	217 015,99
07.03.2018	10 058,29
20.03.2018	30 076,03
28.03.2018	48 024,33
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	29.03.2019 г.
проценты за пользование займом	9,25% годовых
Предоставление сумм займов в 2018 году	
04.04.2018	57 821,91
11.04.2018	255 963,29
24.04.2018	1 574 570,89
22.05.2018	1 135 129,22

Дополнительное соглашение №8 от 30.03.2018г., заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 141 662 786,06 рублей.

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

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

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

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

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



Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	24.06.2019 г.
проценты за пользование займом не начисляются	
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
27.06.2018	30 000,00
19.07.2018	500 000,00
08.08.2018	300 000,00
15.08.2018	350 000,00
22.08.2018	225 000,00
29.08.2018	720 000,00
19.09.2018	560 000,00
17.10.2018	2 150 000,00
23.10.2018	4 450 000,00
31.10.2018	2 535 000,00
21.11.2018	1 065 000,00
22.11.2018	455 000,00
26.11.2018	2 053 000,00
28.11.2018	7 900 000,00
05.12.2018	215 000,00
10.12.2018	1 150 000,00
19.12.2018	1 160 000,00
26.12.2018	7 500 000,00

Дополнительное соглашение №1 от 27.11.2018г., заключенное в целях увеличения лимита займа.
Цена: 53 000 000,00 рублей.

Договор о предоставлении займа №Д30509/18-ГД-ЭЗНХ от 05.09.2018г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ЗАО «ЭЗН в Хамовниках» (Заемщик)

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

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

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

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

Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	04.09.2019г.
проценты за пользование займом не начисляются	
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
05.09.2018	2 200 000,00
27.09.2018	1 200 000,00
18.10.2018	55 060 000,00
23.10.2018	635 000,00

Договор о предоставлении займа № ДЗ1004/18-ГД-ВГ от 12.04.2018 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Волей Гранд» (Заемщик)



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

1. Лугинин Андрей Викторович – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Сугаченко Василий Николаевич - член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

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

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

Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	09.04.2019 г.
проценты за пользование займом	9,5% годовых
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
13.04.2018	131 275 068,49

Договор о предоставлении займа № Д32805/18-ГФ-ГД от 28.05.2018 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Заемщик) и АО «Галс-Финанс» (Займодавец)

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

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

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

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

Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	27.05.2019 г.
проценты за пользование займом	0,1% годовых
Получение сумм займов в 2018 году	
дата получения суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
07.06.2018	98 417 358,87
18.09.2018	432 297 073,97
19.12.2018	201 087 558,90

Дополнительное соглашение №1 от 11.09.2018г., заключенное в целях увеличения лимита займа.
Цена: 35 479,45 рублей.

Дополнительное соглашение №2 от 18.09.2018г., заключенное в целях увеличения лимита займа.
Цена: 69 041,10 рублей.

Дополнительное соглашение №3 от 26.11.2018г., заключенное в целях увеличения лимита займа.
Цена: 200 099 726,03 рублей.

Дополнительное соглашение №3 от 22.06.2018г. к Договору о предоставлении займа № Д31011/14-ЭЗНХ-ГД от 10.11.2014г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Заемщик) и ЗАО «ЭЗН в Хамовниках» (Займодавец), заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.



Цена: 5 540 218,18 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок

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

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

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

Дополнительное соглашение №10 от 07.06.2018г. к Договору о предоставлении займа № ДЗ1302/12-ГД-РСТ от 13.02.2012 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Заимодавец) и ЗАО «РемСтройТрест-701» (Заемщик), заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 187 753 852,14 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок:

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

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

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

Дополнительное соглашение №9 от 07.06.2018г. к Договору о предоставлении займа № ДЗ1110/12-ГД-РСТ от 11.10.12 между ПАО «Галс-Девелопмент» (Заимодавец) и ЗАО «РемСтройТрест-701» (Заемщик), заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 4 949 001,74 рублей.

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

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

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

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

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



Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки, являлось таковым, при совершении сделок до 18.05.2018:

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

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имевшее заинтересованность в совершении сделки, являлось таковым, при совершении сделок после 18.05.2018:

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

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

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

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

Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	16.04.2018 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
21.02.2018	701 345 643,84
16.03.2018	9 053 217,75
23.03.2018	1 762 052,89
29.03.2018	3 185 509,93
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	01.02.2019 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
04.04.2018	21 832 475,2
18.04.2018	4 857 113,47
25.04.2018	3 759 594,52
15.06.2018	42 218 095,34
20.06.2018	1 504 406,36
28.06.2018	7 866 587,18
12.07.2018	557 383 386,30
18.07.2018	2 298 787,62
27.07.2018	648 930 467,95
02.08.2018	2 777 548,49
16.08.2018	20 001 204,38
24.08.2018	4 638 436,16



30.08.2018	359 428 926,03
28.09.2018	548 271 755,51
03.10.2018	12 836 520,67
12.10.2018	13 367 931,13
19.10.2018	7 788 304,99
25.10.2018	458 033 782,58
31.10.2018	38 284 080,44
07.12.2018	217 405 638,36
12.12.2018	17 228 032,88
17.12.2018	652 244 451,59
19.12.2018	7 060 776,77
21.12.2018	121 325,59
26.12.2018	22 991 586,41
28.12.2018	6 125 877,26

Дополнительное соглашение №6 от 12.02.2018, заключенное в целях увеличения лимита займа и пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.
Цена: 4 881 364 181,27 рублей.

Договор о предоставлении займа № 0204/10-СГ-ЖСИ от 02.04.2010 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «ЖилСтройИндустрия» (Заемщик)

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок

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

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

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

Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	15.06.2018
проценты за пользование займом	9,25%
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
16.02.2018	267 840,96
28.03.2018	591 611,92
11.04.2018	203 294,52
25.04.2018	319 071,27
30.05.2018	2 831 434,52
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	03.06.2019
проценты за пользование займом	9,25%
Предоставление сумм займов в 2018 году	
06.06.2018	2 596 157,07
27.06.2018	282 468,63
11.07.2018	2 405 053,97
18.07.2018	281 084,93
06.08.2018	64 576,85
21.08.2018	321 743,84
28.08.2018	119 383,66
05.09.2018	486 248,53
07.09.2018	4 272 684,93
19.09.2018	276 933,84
03.10.2018	297 243,01
09.10.2018	55 653,24



12.10.2018	1 260 568,63
17.10.2018	98 926,20
23.10.2018	242 998,15
09.11.2018	3 787 939,73
15.11.2018	64 091,78
26.11.2018	151 945,10
05.12.2018	261 404,11
19.12.2018	2 282 130,00
26.12.2018	328 733,07

Дополнительное соглашение №11 от 04.06.2018г., заключенное в целях увеличения лимита и пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 147 500 000,00 рублей

Договор о предоставлении займа № 1901/10(к)-СГ-ЖСИ от 19.01.2010 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Жилстройиндустрия» (Заемщик)

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок

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

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

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

Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	15.06.2018
проценты за пользование займом	10,5% годовых
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
06.06.2018	2 453 291,79

Дополнительное соглашение №8 от 15.06.2018г., заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 525 000,00 рублей.

Дополнительное соглашение №3 от 01.06.2018г. к Договору о предоставлении займа от 17.12.2007г. №17/12-01 между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Искра-Парк» (Заемщик), заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 123 738 954,64 рублей.

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

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

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

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



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

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

Дополнительное соглашение от 01.06.2018г. к Договору о предоставлении займа от 03.04.2008г. №4341 между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Искра-Парк» (Заемщик), заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 28 436 033,90 рублей.

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

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

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

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

Дополнительное соглашение №7 от 01.06.2018г. к Договору о предоставлении займа от 03.09.2009 г. №бн между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Искра-Парк» (Заемщик), заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 27 163 505,43 рублей.

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

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

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

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

Договор о предоставлении займа от 13.02.2007 г. №1302/07-Ю между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Юрлак» (Заемщик).

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок

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

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



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

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

Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	06.05.2018 г.
проценты за пользование займом	9,25%
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
08.02.2018	10 220,48
07.03.2018	15 228,08
23.03.2018	65 724,79
24.04.2018	80 243,29
27.04.2018	55 125,45
срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	03.05.2019 г.
проценты за пользование займом	9,25%
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
06.07.2018	32 288,42
19.07.2018	53 649,32
06.09.2018	26 514,21
23.10.2018	73 406,03
19.12.2018	20 684,25

Дополнительное соглашение №15 от 04.05.2018г., заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 34 516 968,69 рублей

Дополнительное соглашение №10 от 04.05.2018 г. к Договору о предоставлении займа от 14.08.2006 г. №1620-1/05-Ю между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Юрлак» (Заемщик), заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 14 439 815,76 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок

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

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

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

Дополнительное соглашение №9 от 04.05.2018 г. к Договору о предоставлении займа от 15.08.2006 г. №1858-4/06-Ю между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ООО «Юрлак» (Заемщик), заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 3 532 716,18 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок

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

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

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



Дополнительное соглашение №4 от 04.05.2018г. к Договору о предоставлении займа от 07.12.2009 г. №СГ0812/09-Ю(к) между ПАО «Галс-Девелопмент» (Заимодавец) и ООО «Юрлак» (Заемщик), заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 3 255 000,00 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок

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

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

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

Договор №Д32112/17-ГД-ГИ от 21.12.2017 г. о предоставлении займа между ПАО «Галс-Девелопмент» (Заимодавец) и ООО «Галс-Инвест» (Заемщик).

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок

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

2. Калинин Сергей Валерьевич – Президент, Председатель Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Калинин Сергей Валерьевич является членом Совета директоров стороны по сделке – ООО «Галс-Инвест». Калинин Сергей Валерьевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и долями в уставном капитале ООО «Галс-Инвест».

3. Капров Леонид Григорьевич - член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Капров Леонид Григорьевич является Генеральным директором и членом Совета директоров стороны по сделке – ООО «Галс-Инвест». Капров Леонид Григорьевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и долями в уставном капитале ООО «Галс-Инвест».

4. Адамов Виктор Евгеньевич - член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке – ООО «Галс-Инвест». Адамов Виктор Евгеньевич не владеет акциями ПАО «Галс-Девелопмент» и долями в уставном капитале ООО «Галс-Инвест».

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

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

Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	20.12.2018 г.
проценты за пользование займом	9,25%
Предоставление сумм займов в 2018 году	
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша) с учетом процентов за пользование займом, валюта договора - рубль
11.01.2018	34 278 342,92
15.02.2018	332 540 016,08
22.05.2018	263 431,51
19.07.2018	2 649 519,86
03.08.2018	103 522,60
06.08.2018	87 929,59
11.09.2018	30 760,27
19.09.2018	71 632,05
26.09.2018	146 080,38
01.10.2018	25 506,85



17.10.2018	416 649,86
23.10.2018	573 304,73
08.11.2018	252 539 681,64
08.11.2018	45 478,97
15.11.2018	441 885,00
19.11.2018	29 227,83
06.12.2018	350 238 232,88
10.12.2018	2 370 993,49
19.12.2018	150 038,01
27.12.2018	5 888 552,05

Дополнительное соглашение №1 от 26.02.2018г., заключенное в целях увеличения лимита займа.
Цена: 53 763 356,16 рублей.

Дополнительное соглашение №2 от 24.10.2018г., заключенное в целях увеличения лимита займа.
Цена: 669 533 835,62 рублей.

Дополнительное соглашение №3 от 20.12.2018г., заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.
Цена: 67 536 389,25 рублей.

Дополнительное соглашение №19 от 15.06.2018г. к Договору о предоставлении займа №1302/07-БИ от 13.02.2007г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ОАО «Бэйджинг-Инвест» (Заемщик), заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 50 476 495,57 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок

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

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

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

Дополнительное соглашение №11 от 15.06.2018г. к Договору о предоставлении займа № СГ2412/09-БЭ(к) от 24.12.09 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и ОАО «Бэйджинг-Инвест» (Заемщик), заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 138 071 487,38 рублей.

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

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

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

Дополнительное соглашение №12 от 08.06.2018г. к Договору о предоставлении займа № 1311/06-ИРТ от 13.11.2006 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и АО «ИРТ» (Заемщик), заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.



Цена: 57 639 410,10 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок

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

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

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

Дополнительное соглашение №4 от 28.12.2018г. к Договору о предоставлении займа № Д32512/14-ГД-ЛД от 25.12.2014 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Займодавец) и АО «Лубянка-Девелопмент» (Заемщик), заключенное в целях пролонгации срока возврата займа и начисленных на сумму займа процентов.

Цена: 432 000 000,00 рублей.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок

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

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

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

Договор о предоставлении займа № Д30202/18-П-ГД от 02.02.2018 г. между ПАО «Галс-Девелопмент» (Заемщик) и АО «Промресурс» (Займодавец)

Цена: 438 000 000,00 рублей.

Срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов: 01.02.2019г.

Проценты за пользование займом: 9,5% годовых.

Лица, имевшие заинтересованность в совершении сделок

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

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

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

II. Иные договоры



1. Договор возмездного оказания услуг от 05.03.2018г.

Стороны сделки:

АО «М» - «Заказчик»

ПАО «Галс-Девелопмент» - «Исполнитель»

Предмет и иные существенные условия договора:

заключение Договора возмездного оказания услуг (далее – «Договор») с Акционерным обществом «М». ПАО «Галс-Девелопмент» (Исполнитель) обязуется по заданию АО «М» (Заказчик) оказывать услуги, согласованные сторонами в приложении к Договору по объекту: Многофункциональный жилой квартал по адресу: Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 7, лит А, а Заказчик обязуется принять и оплатить оказанные услуги, в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

Дата начала оказания услуг по Договору – 01.01.2018 года; дата окончания оказания услуг по Договору - 31 декабря 2021г. включительно.

Цена сделки: 599 800 000,00 рублей, в т.ч. НДС 18% - 91 494 915,25 рублей.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки

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

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

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

2. Договор №01/4978/18 возмездного оказания услуг от 15.01.2018г.

Стороны сделки:

АО «М» - «Заказчик»

ПАО «Галс-Девелопмент» - «Исполнитель»

Предмет и иные существенные условия договора: Исполнитель обязуется оказать услуги по контролю и сопровождению деятельности Заказчика, предусмотренные Договором, а Заказчик обязуется оплатить услуги Исполнителя в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Цена сделки: 56 000 000,00 рублей.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки

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

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

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

3. Договор №01/4846/18 возмездного оказания услуг от 01.01.2018г.

Стороны сделки:

ООО «Волей Гранд» - «Заказчик»

ПАО «Галс-Девелопмент» - «Исполнитель»

Предмет и иные существенные условия договора: Исполнитель обязуется по заданию Заказчика оказывать услуги, указанные в Приложении №1 к Договору (далее – Услуги) по объекту «Многофункциональный комплекс с апартаментами и спортивной волейбольной ареной, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Василисы Кожинной, вл. 13, включая наружные сети, благоустройство и комплекс работ по отделке помещений апартаментов», (далее - «Объект»), а Заказчик обязуется принять и оплатить оказанные услуги.

Срок оказания услуг по Договору:

- начало оказания услуг по Договору – 01 января 2018 года;

- окончание оказания услуг по Договору – 30 июня 2020 года.

Цена сделки: 250 750 000,00 рублей.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки

1. Лугинин Андрей Викторович – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

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

3. Сугаченко Василий Николаевич - член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».



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

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

4. Дополнительное соглашение №1 от 03.12.2018г. к Договору №01/4846/18 возмездного оказания услуг от 01.01.2018г.

Стороны сделки:

ООО «Волей Гранд» - «Заказчик»

ПАО «Галс-Девелопмент» - «Исполнитель»

Предмет и иные существенные условия договора: Заключение Дополнительного соглашения направлено на внесение следующих изменений в сделке:

1. Стороны пришли к соглашению пункт 5.1. Договора изложить в следующей редакции:

«5.1. Ежеквартальная стоимость услуг Исполнителя по Договору составляет 8 750 000 (восемь миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей, кроме того НДС по применимой в соответствии с действующим законодательством РФ ставке. Стороны пришли к соглашению, что за отчетный/оплачиваемый квартал Исполнитель может оказать любые из услуг, перечисленных в Приложении №1 к настоящему Договору, в зависимости от потребности Заказчика, при этом часть услуг, из указанных в Приложении №1 к настоящему Договору, может Исполнителем не оказываться, что не влияет на размер ежеквартального вознаграждения Исполнителя, указанного в настоящем пункте и которое не может быть меньше указанного размера.»

2. Стороны пришли к соглашению пункт 5.3. Договора изложить в следующей редакции:

«5.3. Оплата Заказчиком услуг по Договору производится на основании счета на оплату не позднее 30 июля 2020г. В случае оказания услуг Исполнителем за неполный квартал расчет производится пропорционально отработанным календарным дням в квартале.

При досрочном расторжении Договора оплата производится Заказчиком в течение 10 (десяти) календарных дней с даты расторжения Договора.»

3. Стороны пришли к соглашению пункт 5.6. Договора изложить в следующей редакции:

«5.6. Стороны пришли к соглашению, что Заказчик не позднее 30 июля 2020г. выплатит Исполнителю дополнительное вознаграждение в размере 42 372 881,36 (сорок два миллиона триста семьдесят две тысячи восемьсот восемьдесят один) рубль 36 копеек, кроме того НДС по применимой в соответствии с действующим законодательством РФ ставке, при получении положительного результата по Договору, а именно совокупное выполнение следующих условий:

- ввод Объекта в эксплуатацию, в том числе спортивной волейбольной арены в 4кв. 2019г.;

- передача объектов недвижимости участникам долевого строительства до 30.06.2020г. при условии выполнения участниками долевого строительства всех принятых на себя обязательств по Договорам участия в долевом строительстве;

- передача спортивной волейбольной арены АНО СК «Динамо» в соответствии со сроками и условиями, установленными Инвестиционным контрактом от 22.12.2014г. № 1/08 (новая редакция № 1), заключенным между Заказчиком (в качестве Застройщика) и АНО СК «Динамо» (в качестве Соинвестора) (далее – «Инвестиционный контракт»).»

4. Стороны пришли к соглашению пункт 6.4. Договора изложить в следующей редакции:

«6.4. В случае, если Заказчиком в результате виновных действий и/или бездействия Исполнителя был уплачен какой-либо штраф, Исполнитель компенсирует Заказчику сумму такого штрафа в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения письменного требования Заказчика с приложением заверенных копий документов, подтверждающих уплату Заказчиком такого штрафа. Заказчик обязуется привлекать Исполнителя для оспаривания взыскиваемых с Заказчика штрафов и обязуется не соглашаться добровольно об уплате какого-либо штрафа без письменного согласия Исполнителя.»

5. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 6.6. в следующей редакции:

«6.6. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения обязательств по вводу Объекта в эксплуатацию в срок до 31.12.2019г. и/или обязательств по передаче объектов недвижимости участникам долевого строительства в срок до 30.06.2020г., и/или обязательств по передаче спортивной волейбольной арены Соинвестору



в соответствии со сроками и условиями, установленными Инвестиционным контрактом, при условии выполнения участниками долевого строительства всех принятых на себя обязательств по Договорам участия в долевом строительстве, выполнения Соинвестором всех принятых на себя обязательств по Инвестиционному контракту соответственно, Исполнитель в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования от Заказчика, но не ранее 30 июля 2020г., обязан уплатить Заказчику штраф в размере 100% от стоимости оказанных Исполнителем услуг по Договору за весь период оказания услуг по Договору.»

6. Стороны пришли к соглашению п.5.18 Приложения №1 к Договору изложить в следующей редакции:

«5.18. Участие в процедуре передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, в т.ч. подготовка необходимого комплекта документов для передачи в соответствии с действующим законодательством и заключенными договорами, обеспечение передачи Застройщиком объектов долевого строительства до 30.06.2020 г.

Участие в процедуре передачи и обеспечение передачи спортивной арены Застройщиком Соинвестору, в т.ч. подготовка необходимого комплекта документов для передачи, в сроки, установленные Инвестиционным контрактом.»

7. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 7.6. в следующей редакции:

«7.6. При досрочном расторжении Договора по любым из оснований и/или одностороннем отказе от его исполнения любой из Сторон, Стороны в течение 10 (десяти) календарных дней с даты такого расторжения и/или отказа возвращают друг другу все полученные по Договору платежи, за исключением сумм штрафов, компенсированных Исполнителем Заказчику в соответствии с пунктом 6.4 Договора.»

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки

1. Лугинин Андрей Викторович – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».
3. Сугаченко Василий Николаевич - член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент».

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

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

5. Соглашение от 31.05.2018г. о расторжении Договора №141-626/13 на оказание услуг по контролю и сопровождению деятельности организации от 01.07.2013г.

Стороны сделки:

ООО «УК Камелия» - «Заказчик»

ПАО «Галс-Девелопмент» - «Исполнитель»

Предмет и иные существенные условия договора: Заключение Соглашения о расторжении № 141/626/13 на оказание услуг по контролю и сопровождению деятельности организации от 01.07.2013г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Камелия» направлено на расторжение Договора № 141/626/13 на оказание услуг по контролю и сопровождению деятельности организации от 01.07.2013г. (далее – «Договор») с 01 июня 2018г.

Цена сделки: 98 351 648,35 (Девяносто восемь миллионов триста пятьдесят одна тысяча шестьсот сорок восемь рублей тридцать пять копеек), в том числе НДС 18% – задолженность Заказчика в пользу Исполнителя по оплате оказанных услуг по Договору.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки

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

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

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

6. Соглашение от 31.05.2018г. о расторжении Договора №304/12-КМ на оказание услуг по управлению операционной деятельностью организации от 01.01.2012г.



Стороны сделки:

ЗАО «Пансионат «Камелия» - «Заказчик»

ПАО «Галс-Девелопмент» - «Исполнитель»

Предмет и иные существенные условия договора: Заключение Соглашения о расторжении Договора № 304/12-КМ на оказание услуг по управлению операционной деятельностью организации от 01.01.2012г. с Закрытым акционерным обществом «Пансионат «Камелия» направлено на расторжение Договора № 304/12-КМ на оказание услуг по управлению операционной деятельностью организации от 01.01.2012г. (далее – «Договор») с 01 июня 2018г.

Цена сделки: 53 660 175 (Пятьдесят три миллиона шестьсот шестьдесят тысяч сто семьдесят пять) рублей, в том числе НДС 18% – задолженность Заказчика в пользу Исполнителя по оплате оказанных услуг по Договору.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ЗАО «Пансионат «Камелия», является стороной по сделке.
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке – ЗАО «Пансионат «Камелия».
3. Калинин Сергей Валерьевич – Президент, член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Калинин Сергей Валерьевич является членом Совета директоров стороны по сделке – ЗАО «Пансионат «Камелия».

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

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

7. Договор №03/49/18 от 06.06.2018г.

Стороны сделки:

АО «ИРТ» - «Заказчик»

ПАО «Галс-Девелопмент» - «Исполнитель»

Предмет и иные существенные условия договора: Исполнитель обязуется по заданию Заказчика оказывать услуги, согласованные сторонами в Договоре по объектам:

- Жилой комплекс по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл.90, 2-й этап строительства (2-я очередь);
 - Жилой комплекс по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл.90, 3-й этап строительства (2-я очередь);
 - Здание дошкольного образовательного учреждения на 220 мест по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл.90, 4-й этап строительства (2-я очередь),
- а Заказчик обязуется принять и оплатить оказанные услуги, в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

Цена сделки: Стоимость услуг, указанных в Договоре и оказываемых Исполнителем по Договору, составляет: с 01.01.2018 г. по 31.03.2018 г. стоимость услуг Исполнителя составляет 43 004 000 (Сорок три миллиона четыре тысячи) рублей 00 копеек, в т. ч. НДС 18 % - 6 559 932,20 руб., с установлением стоимости услуг по следующим объектам:

- Жилой комплекс по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл. 90, 2-й этап строительства (2-я очередь) – 4 500 000, 00 рублей, в т. ч. НДС 18 %;
- Жилой комплекс по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл. 90, 3-й этап строительства (2-я очередь) – 35 004 000, 00 рублей, в т. ч. НДС 18 %;
- Здание дошкольного образовательного учреждения на 220 мест по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл. 90, 4-й этап строительства (2-я очередь) – 3 500 000, 00 рублей, в т. ч. НДС 18 %.

с 01.04.2018г. ежеквартальная стоимость услуг Исполнителя к Договору составляет 38 504 000 (Тридцать восемь миллионов пятьсот четыре тысячи) рублей 00 копеек, в т. ч. НДС 18% - 5 873 491,53 руб., с установлением стоимости услуг по следующим объектам:

- Жилой комплекс по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл.90, 3-й этап строительства (2-я очередь) – 35 004 000, 00 рублей, в т. ч. НДС 18%;
- Здание дошкольного образовательного учреждения на 220 мест по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл.90, 4-й этап строительства (2-я очередь) – 3 500 000, 00 рублей, в т.ч. НДС 18%.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки



1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно АО «ИРТ», является стороной по сделке.
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке – АО «ИРТ».
3. Калинин Сергей Валерьевич – Президент, член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Калинин Сергей Валерьевич является членом Совета директоров стороны по сделке – АО «ИРТ».
4. Лицкевич Сергей – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Лицкевич Сергей является членом Совета директоров стороны по сделке – АО «ИРТ».
5. Капров Леонид Григорьевич – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Капров Леонид Григорьевич является членом Совета директоров стороны по сделке – АО «ИРТ».

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

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

8. Дополнительное соглашение №1 от 01.10.2018г. к Договору №03/49/18 от 06.06.2018г.

Стороны сделки:

АО «ИРТ» - «Заказчик»

ПАО «Галс-Девелопмент» - «Исполнитель»

Предмет, цена и иные существенные условия договора:

«1. Стороны пришли к соглашению п. 2.1. Договора изложить в следующей редакции:

«2.1. Стоимость услуг, указанных в Приложении № 1 настоящего Договора и оказываемых Исполнителем по настоящему Договору, составляет:

с 01.01.2018 г. по 31.03.2018 г. стоимость услуг Исполнителя, указанных в Приложении №1 к Договору составляет 43 004 000 (Сорок три миллиона четыре тысячи) рублей 00 копеек, в т. ч. НДС 18 % - 6 559 932,20 руб., с установлением стоимости услуг по следующим объектам:

- Жилой комплекс по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл. 90, 2-й этап строительства (2-я очередь) – 4 500 000, 00 рублей, в т. ч. НДС 18 %;

- Жилой комплекс по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл. 90, 3-й этап строительства (2-я очередь) – 35 004 000, 00 рублей, в т. ч. НДС 18 %;

- Здание дошкольного образовательного учреждения на 220 мест по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл. 90, 4-й этап строительства (2-я очередь) – 3 500 000, 00 рублей, в т. ч. НДС 18 %.

с 01.04.2018г. по 30.09.2018г. ежеквартальная стоимость услуг Исполнителя, указанных в Приложении №1 к Договору составляет 38 504 000 (Тридцать восемь миллионов пятьсот четыре тысячи) рублей 00 копеек, в т. ч. НДС 18% - 5 873 491,53 руб., с установлением стоимости услуг по следующим объектам:

- Жилой комплекс по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл.90, 3-й этап строительства (2-я очередь) – 35 004 000, 00 рублей, в т. ч. НДС 18%;

- Здание дошкольного образовательного учреждения на 220 мест по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл.90, 4-й этап строительства (2-я очередь) – 3 500 000, 00 рублей, в т.ч. НДС 18%.

с 01.10.2018г. по 31.12.2018г. ежеквартальная стоимость услуг Исполнителя, указанных в Приложении №1 к Договору составляет 9 641 780 (Девять миллионов шестьсот сорок одна тысяча семьсот восемьдесят) рублей 00 копеек, в т. ч. НДС 18% - 1 470 780,00 руб., с установлением стоимости услуг по следующим объектам:

- Жилой комплекс по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл.90, 3-й этап строительства (2-я очередь) – 7 670 000, 00 рублей, в т. ч. НДС 18%;

- Здание дошкольного образовательного учреждения на 220 мест по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл.90, 4-й этап строительства (2-я очередь) – 1 971 780, 00 рублей, в т.ч. НДС 18%.

с 01.01.2019г. по 30.06.2019г. ежеквартальная стоимость услуг Исполнителя, указанных в Приложении №1 к Договору составляет 9 805 200 (Девять миллионов восемьсот пять тысяч двести) рублей 00 копеек, в т. ч. НДС 20% - 1 634 200,00 руб., с установлением стоимости услуг по следующим объектам:

- Жилой комплекс по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл.90, 3-й этап строительства (2-я очередь) – 7 800 000, 00 рублей, в т. ч. НДС 20%;

- Здание дошкольного образовательного учреждения на 220 мест по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл.90, 4-й этап строительства (2-я очередь) – 2 005 200, 00 рублей, в т.ч. НДС 20%.



с 01.07.2019г. ежеквартальная стоимость услуг Исполнителя, указанных в Приложении №1 к Договору составляет 2 005 200 (Два миллиона пять тысяч двести) рублей 00 копеек, в т. ч. НДС 20% - 305 877,97 руб., по объекту: Здание дошкольного образовательного учреждения на 220 мест по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл.90, 4-й этап строительства (2-я очередь).»

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно АО «ИРТ», является стороной по сделке.
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке – АО «ИРТ».
3. Калинин Сергей Валерьевич – Президент, член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Калинин Сергей Валерьевич является членом Совета директоров стороны по сделке – АО «ИРТ».
4. Лицкевич Сергей Владимирович – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Лицкевич Сергей Владимирович является членом Совета директоров стороны по сделке – АО «ИРТ».
5. Капров Леонид Григорьевич – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Капров Леонид Григорьевич является членом Совета директоров стороны по сделке – АО «ИРТ».

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

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

9. Дополнительное соглашение №2 от 30.09.2018г. к Договору №738/12-ГТ от 01.09.2012г. на возмездное оказание услуг

Стороны сделки:

ЗАО «Галс-Технопарк» - «Заказчик»

ПАО «Галс-Девелопмент» - «Исполнитель»

Предмет, цена и иные существенные условия договора: Заключение Дополнительного соглашения №2 направлено на внесение изменений в стоимость услуг следующим образом:

«4.1. Ежеквартальная стоимость услуг, указанных в Приложении №1 Договора и оказываемых Исполнителем по Договору, составляет:

4.1.1. в период с 01.09.2012 по 31.03.2013 - 2 246 900 (два миллиона двести сорок шесть тысяч девятьсот) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 18%.

4.1.2. в период с 01.04.2013 по 30.09.2018 - 35 004 000 (тридцать пять миллионов четыре тысячи) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 18%.

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

4.1.3. начиная с 01.10.2018 - 10 593 220,34 (десять миллионов пятьсот девяносто три тысячи двести двадцать) рублей 34 копейки, кроме того НДС, в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ Б МОРСКАЯ, 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ЗАО «Галс-Технопарк», является стороной по сделке.
2. Капров Леонид Григорьевич – член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Капров Леонид Григорьевич занимает должность Генерального директора стороны по сделке – ЗАО «Галс-Технопарк».

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



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

10. Соглашение от 30.06.2018г. о расторжении Договора №737/12-БИ возмездного оказания услуг от 01.09.2012г.

Стороны сделки:

ОАО «Бэйджинг-Инвест» - «Заказчик»

ПАО «Галс-Девелопмент» - «Исполнитель»

Предмет и иные существенные условия договора: Стороны пришли к соглашению расторгнуть Договор №737/12-БИ возмездного оказания услуг от 01.09.2012г. с «01» июля 2018 года.

Цена сделки: задолженность Заказчика в пользу Исполнителя за оказанные Исполнителем услуги по Договору №737/12-БИ возмездного оказания услуг от 01.09.2012г. составляет 305 424 000,00 (Триста пять миллионов четыреста двадцать четыре тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 % - 46 590 101,69 (Сорок шесть миллионов пятьсот девяносто тысяч сто один) рубль 69 копеек.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно ОАО «Бэйджинг-Инвест», является стороной по сделке.
2. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке - ОАО «Бэйджинг-Инвест».
3. Калинин Сергей Валерьевич – Президент, член (Председатель) Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Калинин Сергей Валерьевич является членом Совета директоров стороны по сделке - ОАО «Бэйджинг-Инвест».

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

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

11. Дополнительное соглашение №6 03.09.2018г. к Договору № 243/12-ЛД от 01.01.2012 г. на оказание услуг по управлению операционной деятельностью организации.

Стороны сделки:

АО «Лубянка-Девелопмент» - «Заказчик»

ПАО «Галс-Девелопмент» - «Исполнитель»

Предмет, цена и иные условия сделки: Заключение Дополнительного соглашения №6 направлено на внесение изменений в стоимость услуг следующим образом:

«4.1. Стоимость услуг, указанных в п. 1.2. Договора № 243/12-ЛД от 01.01.2012 г. на оказание услуг по управлению операционной деятельностью организации (далее как – Договор) и оказываемых Исполнителем по Договору, составляет:

- 4.1.1. 4 400 000,00 руб. (Четыре миллиона четыреста тысяч рублей 00 копеек), кроме того НДС, за услуги, оказанные в период с 01.01.2012 по 30.06.2012 г.;
- 4.1.2. 2 200 000,00 руб. (Два миллиона двести тысяч рублей 00 копеек), кроме того НДС, ежеквартально, за период оказания услуг с 01.07.2012 г. по 31.12.2014 г.;
- 4.1.3. 2 680 169,49 руб. (Два миллиона шестьсот восемьдесят тысяч сто шестьдесят девять рублей 49 копеек), кроме того НДС ежеквартально за период оказания услуг с 01.01.2015 г. по 31.03.2015 г.;
- 4.1.4. 11 894 915,47 руб. (Одиннадцать миллионов восемьсот девяносто четыре тысячи девятьсот пятнадцать рублей 47 копеек), кроме того НДС, ежеквартально за период оказания услуг с 01.04.2015 г. по 30.06.2018 г.;
- 4.1.5. 2 966 666,67 (Два миллиона девятьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей 67 копеек), кроме того НДС, ежеквартально за период оказания услуг, начиная с 01.07.2018 г.»

Стороны подтверждают, что у Заказчика за период оказания услуг с 01 июля 2013 года и по 30 июня 2018 года включительно существует задолженность по Договору в размере 201 419 003,25 (Двести один миллион четыреста девятнадцать тысяч три рубля 25 копеек) рублей, включая НДС. Заказчик обязуется осуществить оплату указанной в настоящем пункте Дополнительного соглашения №6 суммы задолженности в размере 201 419 003,25 (Двести один миллион четыреста девятнадцать тысяч три рубля 25 копеек), включая НДС в срок не позднее 30 сентября 2019 года.



Стороны пришли к соглашению, что условия Дополнительного соглашения №6 распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 июля 2018 года.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно АО «Лубянка-Девелопмент», является стороной в сделке.
2. Капров Леонид Григорьевич – член Правления (коллегиального исполнительного органа) ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Капров Леонид Григорьевич является членом Совета директоров стороны в сделке - АО «Лубянка-Девелопмент».
3. Адамов Виктор Евгеньевич – член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны в сделке - АО «Лубянка-Девелопмент».
4. Калинин Сергей Валерьевич – лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа управления (Президента) ПАО «Галс-Девелопмент», член Правления (коллегиального исполнительного органа) ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Калинин Сергей Валерьевич является членом Совета директоров стороны в сделке – АО «Лубянка-Девелопмент».

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

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

12. Дополнительное соглашение №3 от 31.12.2018г. к Договору №16/6/16 от 01.01.2016г. на возмездное оказание услуг

Стороны сделки:

АО «Кунцево-Инвест» - «Заказчик»

ПАО «Галс-Девелопмент» - «Исполнитель»

Предмет, цена и иные существенные условия договора:

Заключение Дополнительного соглашения №3 направлено на:

- установление ежеквартальной стоимости услуг Исполнителя с 01.01.2019г. по 30.06.2019г. в размере 6 500 400,00 (Шесть миллионов пятьсот тысяч четыреста рублей 00 копеек), в том числе НДС 20% - 1 083 400,00 руб.».
- подтверждение размера задолженности Заказчика перед Исполнителем по договору № 16/6/16 возмездного оказания услуг от 01.01.2016г. на 31 декабря 2018 года в размере 67 556 800,00 (Шестьдесят семь миллионов пятьсот пятьдесят шесть тысяч восемьсот рублей 00 копеек), в том числе НДС 18%.
- установление срока оплаты, указанной выше задолженности: задолженности Исполнителю в срок не позднее 31.12.2019 года включительно.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно АО «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ», является стороной по сделке.
2. Капров Леонид Григорьевич - член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Капров Леонид Григорьевич является членом Совета директоров стороны по сделке - АО «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ».
3. Адамов Виктор Евгеньевич - член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке - АО «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ».
4. Авдеева Алина Валентиновна - член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Авдеева Алина Валентиновна является членом Совета директоров стороны по сделке - АО «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ».
5. Калинин Сергей Валерьевич - член Правления, лицо, занимающее должность Единоличного исполнительного органа (Президента) ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Калинин Сергей Валерьевич является членом Совета директоров стороны по сделке - АО «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ».
6. Лицкевич Сергей Владимирович - член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Лицкевич Сергей Владимирович является членом Совета директоров стороны по сделке - АО «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ».

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



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

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

13. Дополнительное соглашение №3 от 31.12.2018г. к Договору №16/7/16 от 01.01.2016г. на возмездное оказание услуг

Стороны сделки:

АО «Кунцево-Инвест» - «Заказчик»

ПАО «Галс-Девелопмент» - «Исполнитель»

Предмет, цена и иные существенные условия договора:

Заключение Дополнительного соглашения №3 направлено на:

- установление ежеквартальной стоимости услуг Исполнителя с 01.01.2019г. по 30.06.2019г. в размере 35 598 000,00 (Тридцать пять миллионов пятьсот девяносто восемь тысяч рублей 00 копеек), в т. ч. НДС 20% - 5 933 000,00 руб.»,
- подтверждение размера задолженности Заказчика перед Исполнителем по договору № 16/7/16 возмездного оказания услуг от 01.01.2016г. на 31 декабря 2018 года в размере в размере 140 016 000,00 (Сто сорок миллионов шестнадцать тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС 18%.
- установление срока оплаты, указанной выше задолженности: задолженности Исполнителю в срок не позднее 31.12.2019 года включительно.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки

1. Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 – лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: подконтрольное Банку ВТБ (ПАО) лицо, а именно АО «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ», является стороной по сделке.
2. Капров Леонид Григорьевич - член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Капров Леонид Григорьевич является членом Совета директоров стороны по сделке - АО «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ».
3. Адамов Виктор Евгеньевич - член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Адамов Виктор Евгеньевич является членом Совета директоров стороны по сделке - АО «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ».
4. Авдеева Алина Валентиновна - член Правления ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Авдеева Алина Валентиновна является членом Совета директоров стороны по сделке - АО «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ».
5. Калинин Сергей Валерьевич - член Правления, лицо, занимающее должность Единоличного исполнительного органа (Президента) ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Калинин Сергей Валерьевич является членом Совета директоров стороны по сделке - АО «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ».
6. Лицкевич Сергей Владимирович - член Совета директоров ПАО «Галс-Девелопмент». Основание заинтересованности: Лицкевич Сергей Владимирович является членом Совета директоров стороны по сделке - АО «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ».

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

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

14. Дополнительное соглашение №1 от 31.12.2018г. к Договору возмездного оказания услуг от 05.03.2018г.

Стороны сделки:

АО «М» - «Заказчик»

ПАО «Галс-Девелопмент» - «Исполнитель»

Предмет и иные существенные условия договора:

1. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 1.1. Договора в следующей редакции:
«1.1. Исполнитель обязуется по заданию Заказчика оказывать услуги, согласованные сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору по объекту: «Административный и общественно-деловой комплекс с подземной автостоянкой», расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Дегтярный, д. 7, лит. А (далее – «Объект»), а Заказчик обязуется принять и оплатить оказанные услуги, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.»
2. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 4.1. Договора в следующей редакции:
«4.1. Общая стоимость услуг, указанных в Приложении №1 настоящего Договора и оказываемых Исполнителем по настоящему Договору, составляет 114 460 000,00 (Сто четырнадцать миллионов четырехсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, включая НДС.»



3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 4.2. Договора в следующей редакции:
«4.2. Стороны пришли к соглашению, что стоимость услуг определяется в следующем порядке:
4.2.1 Стороны пришли к соглашению, что отчетным периодом является квартал.
Ежеквартальная стоимость услуг Исполнителя в 2018 году составляет 7 375 000,00 (Семь миллионов триста семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 18%.
Ежеквартальная стоимость услуг Исполнителя в период с 01.01.2019 по 31.12.2024 гг. составляет 3 540 000 (Три миллиона пятьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС, в соответствии с действующим законодательством РФ.
Стоимость услуг оплачивается Заказчиком на основании выставленного счета не ранее чем через 21 (двадцать один) календарный день, но не позднее чем через 90 (девяносто) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта об оказании услуг, с обязательным приложением отчета Исполнителя и счет-фактуры, оформленного в соответствии с требованиями действующего налогового законодательства.»
4. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 7.1. Договора в следующей редакции:
«7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами, и применяется к отношениям Сторон, возникших с 01 января 2018г. При этом Стороны согласовали следующий срок оказания услуг по Договору: дата начала оказания услуг по Договору – 01.01.2018 года; дата окончания оказания услуг по Договору - 31 декабря 2024 года включительно.»
5. Стороны подтверждают, что по состоянию на 31 декабря 2018 года у Заказчика существует задолженность перед Исполнителем по Договору в размере 29 500 000,00 (Двадцать девять миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек), включая НДС 18%. Заказчик обязуется осуществить оплату указанной в настоящем пункте Соглашения суммы задолженности Исполнителю в срок по 31.12.2019 года включительно.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки

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

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

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

15. Договор №01/5824/18 аренды нежилых помещений от 29.11.2018г.

Стороны сделки:

ОАО «Система-Темп» - «Арендодатель»

ПАО «Галс-Девелопмент» - «Арендатор»

Предмет и иные существенные условия договора:

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

Срок аренды: Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до окончания Срока Аренды. При этом Стороны пришли к соглашению о применении условий Договора к отношениям Сторон, возникшим с «01» ноября 2018 года. Срок Аренды составляет 11 (Одиннадцать) месяцев с даты подписания Сторонами Акта Приема-Передачи Помещений, но в любом случае не позднее, чем с «01» ноября 2018 года.

Цена сделки:

Общая сумма арендной платы за весь Срок аренды, предусмотренный Договором аренды нежилых помещений, составляет 43 718 854,63 рублей, кроме того НДС в размере, устанавливаемом для НДС соответствующими нормативными документами РФ.

Балансовая стоимость арендуемого помещения на 30.09.2018 г. составляет 76 216 739,71 рублей.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки

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

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



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

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



ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

Совет директоров подтверждает, что приведенные в настоящем отчете данные содержат полную и достоверную информацию о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления за 2018 год.

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

N	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1.1	Общество должно обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении обществом.			
1.1.1	Общество создает для акционеров максимально благоприятные условия для участия в общем собрании, условия для выработки обоснованной позиции по вопросам повестки дня общего собрания, координации своих действий, а также возможность высказать свое мнение по рассматриваемым вопросам.	<p>1. В открытом доступе находится внутренний документ общества, утвержденный общим собранием акционеров и регламентирующий процедуру проведения общего собрания.</p> <p>2. Общество предоставляет доступный способ коммуникации с обществом, такой как "горячая линия", электронная почта или форум в интернете, позволяющий акционерам высказать свое мнение и направить вопросы в отношении повестки дня в процессе подготовки к проведению общего собрания. Указанные действия предпринимались обществом накануне каждого общего собрания, прошедшего в отчетный период.</p>	<p>соблюдается</p> <p>не соблюдается</p>	<p>2. «Горячая линия», электронная почта или форум в интернете, позволяющий акционерам высказать свое мнение и направить вопросы в отношении повестки дня в процессе подготовки к проведению общего собрания в Обществе не создавались, так как любой акционер Общества может связаться с Обществом, направив вопрос по электронной почте, указанной на сайте Общества.</p>
1.1.2	Порядок сообщения о проведении общего собрания и предоставления материалов к общему собранию дает акционерам возможность надлежащим образом подготовиться к участию в нем.	<p>1. Сообщение о проведении общего собрания акционеров размещено (опубликовано) на сайте в сети Интернет не менее, чем за 30 дней до даты проведения общего собрания.</p> <p>2. В сообщении о проведении собрания указано место проведения собрания и документы, необходимые для допуска в помещение.</p>	<p>не соблюдается</p> <p>соблюдается частично</p>	<p>1. Сообщение о проведении общего собрания акционеров размещено (опубликовано) на сайте в сети Интернет не менее, чем за 20 дней до даты проведения общего собрания в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах».</p> <p>2. В сообщении о проведении собрания указано место проведения собрания. В сообщении о проведении собрания не указаны документы,</p>



				необходимые для допуска в помещение, так как в день проведения общего собрания организован допуск в помещение всех желающих лиц.
		3. Акционерам был обеспечен доступ к информации о том, кем предложены вопросы повестки дня и кем выдвинуты кандидатуры в совет директоров и ревизионную комиссию общества.	соблюдается частично	3. Акционерам был обеспечен доступ к информации о том, кем выдвинуты кандидатуры в совет директоров и ревизионную комиссию общества. Акционерам не был обеспечен доступ к информации о том, кем предложены вопросы повестки дня по причине отсутствия подобного рода запросов.
1.1.3	В ходе подготовки и проведения общего собрания акционеры имели возможность беспрепятственно и своевременно получать информацию о собрании и материалы к нему, задавать вопросы исполнительным органам и членам совета директоров общества, общаться друг с другом.	1. В отчетном периоде акционерам была предоставлена возможность задать вопросы членам исполнительных органов и членам совета директоров общества накануне и в ходе проведения годового общего собрания. 2. Позиция совета директоров (включая внесенные в протокол особые мнения), по каждому вопросу повестки общих собраний, проведенных в отчетных период, была включена в состав материалов к общему собранию акционеров.	соблюдается	
		3. Общество предоставляло акционерам, имеющим на это право, доступ к списку лиц, имеющих право на участие в общем собрании, начиная с даты получения его обществом, во всех случаях проведения общих собраний в отчетном периоде.	соблюдается	
1.1.4	Реализация права акционера требовать созыва общего собрания, выдвигать кандидатов в органы управления и вносить предложения для включения в повестку дня общего	1. В отчетном периоде, акционеры имели возможность в течение не менее 60 дней после окончания соответствующего календарного года, вносить предложения для включения в повестку дня годового общего собрания.	соблюдается	



	собрания не была сопряжена с неоправданными сложностями.	2. В отчетном периоде общество не отказывало в принятии предложений в повестку дня или кандидатур в органы общества по причине опечаток и иных несущественных недостатков в предложении акционера.	соблюдается	
1.1.5	Каждый акционер имел возможность беспрепятственно реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом.	1. Внутренний документ (внутренняя политика) общества содержит положения, в соответствии с которыми каждый участник общего собрания может до завершения соответствующего собрания потребовать копию заполненного им бюллетеня, заверенного счетной комиссией.	не соблюдается	1. Внутренний (внутренняя политика) общества не содержит положения, в соответствии с которыми каждый участник общего собрания может до завершения соответствующего собрания потребовать копию заполненного им бюллетеня, заверенного счетной комиссией. При обращении акционера с указанной просьбой, такая просьба будет удовлетворена.
1.1.6	Установленный обществом порядок ведения общего собрания обеспечивает равную возможность всем лицам, присутствующим на собрании, высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы.	1. При проведении в отчетном периоде общих собраний акционеров в форме собрания (совместного присутствия акционеров) предусматривалось достаточное время для докладов по вопросам повестки дня и время для обсуждения этих вопросов.	соблюдается	
		2. Кандидаты в органы управления и контроля общества были доступны для ответов на вопросы акционеров на собрании, на котором их кандидатуры были поставлены на голосование.	соблюдается частично	Представитель Совета директоров, выполнявший функцию Председателя на собрании акционеров, а также являвшийся кандидатом в Совет директоров Общества, был доступен для ответов на вопросы акционеров на собрании, на котором его кандидатура была поставлена на голосование. Руководитель Службы внутреннего контроля Общества, также являющийся членом Ревизионной комиссии Общества и являвшийся кандидатом в Ревизионную комиссию Общества, был доступен для ответов на вопросы акционеров на собрании, на котором его кандидатура была поставлена на голосование. К сожалению, у Общества отсутствует возможность по организации присутствия всех кандидатов в органы управления и контроля Общества по причине их занятости.
		3. Советом директоров при принятии решений, связанных с подготовкой и проведением общих собраний акционеров, рассматривался вопрос об использовании телекоммуникационных средств для предоставления акционерам	не соблюдается	3. Советом директоров при принятии решений, связанных с подготовкой и проведением общих собраний акционеров, не рассматривался вопрос об использовании телекоммуникационных средств



		удаленного доступа для участия в общих собраниях в отчетном периоде.		для предоставления акционерам удаленного доступа для участия в общих собраниях в отчетном периоде, так как в Уставе Общества отсутствуют соответствующие п. 4 ст. 60 ФЗ «Об акционерных обществах» положения.
1.2	Акционерам предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли общества посредством получения дивидендов.			
1.2.1	Общество разработало и внедрило прозрачный и понятный механизм определения размера дивидендов и их выплаты.	1. В обществе разработана, утверждена советом директоров и раскрыта дивидендная политика.	не соблюдается	1. В Обществе не разработана, не утверждена советом директоров и не раскрыта дивидендная политика. Чистая прибыль, из которой в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» выплачиваются дивиденды, отсутствует в Обществе более 10 лет, в связи с чем вопрос об утверждении дивидендной политики Общества не встал остро.
		2. Если дивидендная политика общества использует показатели отчетности общества для определения размера дивидендов, то соответствующие положения дивидендной политики учитывают консолидированные показатели финансовой отчетности.	не соблюдается	2. В Обществе отсутствует дивидендная политика. В целях соблюдения Обществом Кодекса корпоративного управления Общество планирует в 2019 году разработать, утвердить и раскрыть дивидендную политику. Общество планирует учесть требования критерия 2 в дивидендной политике.
1.2.2	Общество не принимает решение о выплате дивидендов, если такое решение, формально не нарушая ограничений, установленных законодательством, является экономически необоснованным и может привести к формированию ложных представлений о деятельности общества.	1. Дивидендная политика общества содержит четкие указания на финансовые/экономические обстоятельства, при которых обществу не следует выплачивать дивиденды.	не соблюдается	1. В Обществе отсутствует дивидендная политика. В целях соблюдения Обществом Кодекса корпоративного управления Общество планирует в 2019 году разработать, утвердить и раскрыть дивидендную политику. Общество планирует учесть требования критерия 1 в дивидендной политике.
1.2.3	Общество не допускает ухудшения дивидендных прав существующих акционеров.	1. В отчетном периоде общество не предпринимало действий, ведущих к ухудшению дивидендных прав существующих акционеров.	соблюдается	
1.2.4	Общество стремится к исключению использования акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости.	1. В целях исключения акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости, во внутренних документах общества установлены механизмы контроля, которые обеспечивают своевременное выявление и процедуру	не соблюдается	1. Внутренними документами Общества не установлены специальные механизмы контроля, которые обеспечивают своевременное выявление и процедуру одобрения сделок с лицами, аффилированными (связанными) с существенными



		<p>одобрения сделок с лицами, аффилированными (связанными) с существенными акционерами (лицами, имеющими право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции), в тех случаях, когда закон формально не признает такие сделки в качестве сделок с заинтересованностью.</p>		<p>акционерами, в тех случаях, когда закон формально не признает такие сделки в качестве сделок с заинтересованностью. Устав Общества предусматривают дополнительные критерии сделок, не предусмотренные законом, при наличии которых для совершения сделки требуется одобрение Совета директоров или Правления Общества. Общество считает достаточными механизмы контроля, установленные ФЗ «Об акционерных обществах» и Уставом Общества.</p>
1.3	Система и практика корпоративного управления обеспечивают равенство условий для всех акционеров - владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны общества.			
1.3.1	Общество создало условия для справедливого отношения к каждому акционеру со стороны органов управления и контролирующих лиц общества, в том числе условия, обеспечивающие недопустимость злоупотреблений со стороны крупных акционеров по отношению к миноритарным акционерам.	1. В течение отчетного периода процедуры управления потенциальными конфликтами интересов у существенных акционеров являются эффективными, а конфликтам между акционерами, если таковые были, совет директоров уделит надлежащее внимание.	соблюдается	
1.3.2	Общество не предпринимает действий, которые приводят или могут привести к искусственному перераспределению корпоративного контроля.	1. Квазиказначейские акции отсутствуют или не участвовали в голосовании в течение отчетного периода.	соблюдается частично	Подконтрольным Обществу организациям по состоянию на 31.12.2018г. принадлежало 1,58% акций Общества, что, по мнению Общества, является незначительным и не может привести к перераспределению корпоративного контроля. Владельцы квазиказначейских акций Общества не принимали участия в голосовании в течение отчетного периода.
1.4	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.			
1.4	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.	1. Качество и надежность осуществляемой регистратором общества деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг соответствуют потребностям общества и его акционеров.	соблюдается	
2.1	Совет директоров осуществляет стратегическое управление обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов общества, а также реализует иные ключевые функции.			



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



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



				Протокол №27 от 30.06.2015 г.), которым установлен порядок определения размера вознаграждения и компенсации расходов членов Совета директоров.
2.1.5	Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов между органами общества, акционерами общества и работниками общества.	1. Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов.	соблюдается	
		2. Общество создало систему идентификации сделок, связанных с конфликтом интересов, и систему мер, направленных на разрешение таких конфликтов	не соблюдается	2. Общество не создавало систему идентификации сделок, связанных с конфликтом интересов, и систему мер, направленных на разрешение таких конфликтов. Общество в своей деятельности руководствуется положениями ФЗ «Об акционерных обществах» при заключении (совершении) сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.
2.1.6	Совет директоров играет ключевую роль в обеспечении прозрачности общества, своевременности и полноты раскрытия обществом информации, необременительного доступа акционеров к документам общества.	1. Совет директоров утвердил положение об информационной политике.	соблюдается частично	1. Совет директоров не утверждал положение об информационной политике, однако, в Обществе утверждены и действуют - Положение о порядке доступа к инсайдерской информации ОАО «Галс-Девелопмент», правилах охраны ее конфиденциальности и контроле за соблюдением требований федерального закона от 27.07.2010 №224-ФЗ и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов (утв. Протоколом №7 Совета директоров от 12.12.2011, с учетом Изменений и дополнений в Положение, утв. Протоколом №13 Совета директоров от 25.06.2012); - Регламент взаимодействия структурных подразделений при раскрытии информации ПАО «Галс-Девелопмент» (утв. Приказом №01-03-Пр-15/0024/3 Президента от 31.08.2015г.), регулирующие подготовку, согласование и раскрытие Обществом информации.
		2. В обществе определены лица, ответственные за реализацию информационной политики.	соблюдается	
2.1.7	Совет директоров осуществляет контроль за практикой корпоративного	1. В течение отчетного периода совет директоров рассмотрел вопрос о	не соблюдается	1. В течение отчетного периода совет директоров не рассматривал вопрос о практике



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



	<p>решений, относящихся к компетенции совета директоров, и требующимися для эффективного осуществления его функций, избираются членами совета директоров.</p>	<p>2. В отчетном периоде советом директоров (или его комитетом по номинациям) была проведена оценка кандидатов в совет директоров с точки зрения наличия у них необходимого опыта, знаний, деловой репутации, отсутствия конфликта интересов и т.д.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>2. В отчетном периоде советом директоров (или его комитетом по номинациям) не проводилась оценка кандидатов в совет директоров с точки зрения наличия у них необходимого опыта, знаний, деловой репутации, отсутствия конфликта интересов и т.д., так как в Обществе отсутствует процедура оценки эффективности работы Совета директоров.</p>
<p>2.3.2</p>	<p>Члены совета директоров общества избираются посредством прозрачной процедуры, позволяющей акционерам получить информацию о кандидатах, достаточную для формирования представления об их личных и профессиональных качествах.</p>	<p>1. Во всех случаях проведения общего собрания акционеров в отчетном периоде, повестка дня которого включала вопросы об избрании совета директоров, общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены совета директоров, результаты оценки таких кандидатов, проведенной советом директоров (или его комитетом по номинациям), а также информацию о соответствии кандидата критериям независимости, в соответствии с рекомендациями 102 - 107 Кодекса и письменное согласие кандидатов на избрание в состав совета директоров.</p>	<p>соблюдается частично</p>	<p>1. При подготовке к годовому общему собранию акционеров по результатам 2017 года, повестка дня которого включала вопросы об избрании совета директоров, Общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены совета директоров, сведения о наличии письменного согласия кандидатов на избрание в состав совета директоров, а также сведения о месте работы, занимаемой должности кандидатов, отношениях с Обществом, сведения о владении акциями Общества.</p> <p>При проведении общего собрания акционеров в отчетном периоде, повестка дня которого включала вопросы об избрании совета директоров, общество не представило акционерам результаты оценки таких кандидатов, проведенной советом директоров (или его комитетом по номинациям), так как в Обществе не установлена и не проводится процедура оценки кандидатов в совет директоров. См. П. 2.2.1.</p> <p>При проведении общего собрания акционеров в отчетном периоде, повестка дня которого включала вопросы об избрании совета директоров, общество не представило информацию о соответствии кандидата критериям независимости, в соответствии с рекомендациями 102 - 107 Кодекса. См. П. 2.2.1.</p> <p>При проведении общего собрания акционеров в отчетном периоде, повестка дня которого включала вопросы об избрании совета директоров, общество не представило письменное</p>



				согласие кандидатов на избрание в состав совета директоров, так как письменные согласия кандидатов содержат персональные данные кандидатов и у Общества отсутствует согласие кандидатов на их распространение, однако, Общество представило акционерам информацию о наличии или отсутствии письменного согласия кандидатов.
2.3.3	Состав совета директоров сбалансирован, в том числе по квалификации его членов, их опыту, знаниям и деловым качествам, и пользуется доверием акционеров.	1. В рамках процедуры оценки работы совета директоров, проведенной в отчетном периоде, совет директоров проанализировал собственные потребности в области профессиональной квалификации, опыта и деловых навыков.	не соблюдается	1. В Обществе отсутствует процедура оценки работы Совета директоров. См. п. 2.2.1.
2.3.4	Количественный состав совета директоров общества дает возможность организовать деятельность совета директоров наиболее эффективным образом, включая возможность формирования комитетов совета директоров, а также обеспечивает существенным миноритарным акционерам общества возможность избрания в состав совета директоров кандидата, за которого они голосуют.	1. В рамках процедуры оценки совета директоров, проведенной в отчетном периоде, совет директоров рассмотрел вопрос о соответствии количественного состава совета директоров потребностям общества и интересам акционеров.	не соблюдается	1. В Обществе отсутствует процедура оценки Совета директоров. Количество членов Совета директоров Общества соответствует требованиям Гражданского кодекса РФ, установленных для публичных обществ.
2.4	В состав совета директоров входит достаточное количество независимых директоров.			
2.4.1	Независимым директором признается лицо, которое обладает достаточными профессионализмом, опытом и самостоятельностью для формирования собственной позиции, способно выносить объективные и добросовестные суждения, независимые от влияния исполнительных органов общества, отдельных групп акционеров или иных заинтересованных сторон. При этом следует учитывать, что в обычных условиях не может считаться независимым кандидат (избранный член совета директоров), который связан с обществом, его существенным акционером, существенным контрагентом	1. В течение отчетного периода все независимые члены совета директоров отвечали всем критериям независимости, указанным в рекомендациях 102 - 107 Кодекса, или были признаны независимыми по решению совета директоров.	не соблюдается	В состав Совета директоров Общества не входят независимые директора. См. п. 2.1.1.



	или конкурентом общества или связан с государством.			
2.4.2	Проводится оценка соответствия кандидатов в члены совета директоров критериям независимости, а также осуществляется регулярный анализ соответствия независимых членов совета директоров критериям независимости. При проведении такой оценки содержание должно преобладать над формой.	1. В отчетном периоде, совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) составил мнение о независимости каждого кандидата в совет директоров и представил акционерам соответствующее заключение.	не соблюдается	1. В отчетном периоде, совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) не составлял мнение о независимости каждого кандидата в совет директоров и представил акционерам соответствующее заключение. В состав Совета директоров Общества не входят независимые директора. См. п. 2.1.1.
		2. За отчетный период совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) по крайней мере один раз рассмотрел независимость действующих членов совета директоров, которых общество указывает в годовом отчете в качестве независимых директоров.	не соблюдается	2. В отчетном периоде совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) не рассматривал независимость действующих членов совета директоров, так как в состав Совета директоров Общества не входят независимые директора. См. п. 2.1.1.
		3. В обществе разработаны процедуры, определяющие необходимые действия члена совета директоров в том случае, если он перестает быть независимым, включая обязательства по своевременному информированию об этом совета директоров.	не соблюдается	3. В обществе не разработаны процедуры, определяющие необходимые действия члена совета директоров в том случае, если он перестает быть независимым, включая обязательства по своевременному информированию об этом совета директоров. В составе Совета директоров отсутствуют независимые директора.
2.4.3	Независимые директора составляют не менее одной трети избранного состава совета директоров.	1. Независимые директора составляют не менее одной трети состава совета директоров.	не соблюдается	1. В состав Совета директоров Общества не входят независимые директора. См. п. 2.1.1.
2.4.4	Независимые директора играют ключевую роль в предотвращении внутренних конфликтов в обществе и совершении обществом существенных корпоративных действий.	1. Независимые директора (у которых отсутствует конфликт интересов) предварительно оценивают существенные корпоративные действия, связанные с возможным конфликтом интересов, а результаты такой оценки предоставляются совету директоров.	не соблюдается	1. В состав Совета директоров Общества не входят независимые директора, в связи с чем предварительная оценка независимыми директорами существенных корпоративных событий не проводится.
2.5	Председатель совета директоров способствует наиболее эффективному осуществлению функций, возложенных на совет директоров.			
2.5.1	Председателем совета директоров избран независимый директор, либо из числа избранных независимых директоров определен старший независимый директор,	1. Председатель совета директоров является независимым директором, или же среди независимых директоров определен старший независимый директор.	не соблюдается	1. Председатель совета директоров не является независимым директором, в состав Совета директоров Общества не входят независимые директора. См. п. 2.1.1.



	координирующий работу независимых директоров и осуществляющий взаимодействие с председателем совета директоров.	2. Роль, права и обязанности председателя совета директоров (и, если применимо, старшего независимого директора) должным образом определены во внутренних документах общества.	соблюдается	
2.5.2	Председатель совета директоров обеспечивает конструктивную атмосферу проведения заседаний, свободное обсуждение вопросов, включенных в повестку дня заседания, контроль за исполнением решений, принятых советом директоров.	1. Эффективность работы председателя совета директоров оценивалась в рамках процедуры оценки эффективности совета директоров в отчетном периоде.	не соблюдается	1. Эффективность работы председателя совета директоров не оценивалась в рамках процедуры оценки эффективности совета директоров в отчетном периоде, так как в Обществе не проводится оценка эффективности совета директоров.
2.5.3	Председатель совета директоров принимает необходимые меры для своевременного предоставления членам совета директоров информации, необходимой для принятия решений по вопросам повестки дня.	1. Обязанность председателя совета директоров принимать меры по обеспечению своевременного предоставления материалов членам совета директоров по вопросам повестки заседания совета директоров закреплена во внутренних документах общества.	соблюдается	
2.6	Члены совета директоров действуют добросовестно и разумно в интересах общества и его акционеров на основе достаточной информированности, с должной степенью заботливости и осмотрительности.			
2.6.1	Члены совета директоров принимают решения с учетом всей имеющейся информации, в отсутствие конфликта интересов, с учетом равного отношения к акционерам общества, в рамках обычного предпринимательского риска.	1. Внутренними документами общества установлено, что член совета директоров обязан уведомить совет директоров, если у него возникает конфликт интересов в отношении любого вопроса повестки дня заседания совета директоров или комитета совета директоров, до начала обсуждения соответствующего вопроса повестки.	соблюдается	
		2. Внутренние документы общества предусматривают, что член совета директоров должен воздержаться от голосования по любому вопросу, в котором у него есть конфликт интересов.	соблюдается	
		3. В обществе установлена процедура, которая позволяет совету директоров получать профессиональные консультации по вопросам, относящимся к его компетенции, за счет общества.	не соблюдается	3. В обществе не установлена процедура, которая позволяет совету директоров получать профессиональные консультации по вопросам, относящимся к его компетенции, за счет общества.
2.6.2	Права и обязанности членов совета директоров четко сформулированы и закреплены во внутренних документах общества.	1. В обществе принят и опубликован внутренний документ, четко определяющий права и обязанности членов совета директоров.	соблюдается	



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



	образом подготовиться к его проведению.			проведения заседаний совета директоров, не установлен срок для уведомления членов совета директоров о проведении заседания. Такой срок установлен Уставом Общества и составляет 1 день. Срок уведомления может быть изменен.
2.7.3	Форма проведения заседания совета директоров определяется с учетом важности вопросов повестки дня. Наиболее важные вопросы решаются на заседаниях, проводимых в очной форме.	1. Уставом или внутренним документом общества предусмотрено, что наиболее важные вопросы (согласно перечню, приведенному в рекомендации 168 Кодекса) должны рассматриваться на очных заседаниях совета.	соблюдается частично	1. Уставом Общества предусмотрено, что Совет директоров организует свою работу в форме заседаний, проводимых путем совместного очного присутствия членов Совета директоров. В Уставе или внутреннем документе Общества отсутствует перечень наиболее важных вопросов (согласно перечню, приведенному в рекомендации 168 Кодекса), которые должны рассматриваться на очных заседаниях совета. Такой перечень может быть предусмотрен в случае утверждения новой редакции Устава и соответствующего Положения общим собранием акционеров Общества.
2.7.4	Решения по наиболее важным вопросам деятельности общества принимаются на заседании совета директоров квалифицированным большинством или большинством голосов всех избранных членов совета директоров.	1. Уставом общества предусмотрено, что решения по наиболее важным вопросам, изложенным в рекомендации 170 Кодекса, должны приниматься на заседании совета директоров квалифицированным большинством, не менее чем в три четверти голосов, или же большинством голосов всех избранных членов совета директоров.	соблюдается частично	1. Уставом Общество не отнесены к компетенции Совета директоров Общества некоторые вопросы, изложенные в рекомендации 170 Кодекса, а именно: определение цены существенных сделок общества и одобрение таких сделок и рассмотрение существенных вопросов деятельности подконтрольных обществу юридических лиц. Указанные вопросы могут быть отнесены к компетенции Совета директоров в случае утверждения новой редакции Устава и соответствующего Положения общим собранием акционеров Общества.
2.8	Совет директоров создает комитеты для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов деятельности общества.			
2.8.1	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с контролем за финансово-хозяйственной деятельностью общества, создан комитет по аудиту, состоящий из независимых директоров.	1. Совет директоров сформировал комитет по аудиту, состоящий исключительно из независимых директоров.	не соблюдается	1. В Обществе не сформирован комитет по аудиту, состоящий исключительно из независимых директоров, так как в Совете директоров Общества отсутствуют независимые директора. См. п. 2.1.1.



		<p>2. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по аудиту, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 172 Кодекса.</p>	<p>соблюдается частично</p>	<p>2. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по аудиту, однако, задачи, изложенные во внутренних документах Общества, отличаются от задач, содержащихся в рекомендации 172 Кодекса. Это связано с тем, что Положение о Комитете по аудиту Общества было утверждено в 2011 году, то есть до принятия Кодекса. На текущий момент в Обществе отсутствует Комитет по аудиту, который будет сформирован в случае принятия органами управления общества такого решения.</p>
		<p>3. По крайней мере один член комитета по аудиту, являющийся независимым директором, обладает опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>3. В Обществе не сформирован комитет по аудиту. См. п. 2.1.1 и п.п. 2 п. 2.8.1.</p>
		<p>4. Заседания комитета по аудиту проводились не реже одного раза в квартал в течение отчетного периода.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>4. Заседания комитета по аудиту не проводились в течение отчетного периода, так как в Обществе не сформирован комитет по аудиту.</p>
<p>2.8.2</p>	<p>Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с формированием эффективной и прозрачной практики вознаграждения, создан комитет по вознаграждениям, состоящий из независимых директоров и возглавляемый независимым директором, не являющимся председателем совета директоров.</p>	<p>1. Советом директоров создан комитет по вознаграждениям, который состоит только из независимых директоров.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>1. В Обществе не создан комитет по вознаграждениям, состоящий только из независимых директоров, так как в Совете директоров Общества отсутствуют независимые директора. См. п. 2.1.1.</p>
		<p>2. Председателем комитета по вознаграждениям является независимый директор, который не является председателем совета директоров.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>2. В Обществе не создан комитет по вознаграждениям, состоящий только из независимых директоров, так как в Совете директоров Общества отсутствуют независимые директора. На текущий момент в Обществе отсутствует Комитет по вознаграждениям, который будет сформирован в случае принятия органами управления общества такого решения.</p>
		<p>3. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по вознаграждениям, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 180 Кодекса.</p>	<p>соблюдается частично</p>	<p>3. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по кадрам и вознаграждениям, однако, задачи, изложенные во внутренних документах Общества, отличаются от задач, содержащихся в рекомендации</p>



				<p>180 Кодекса. Это связано с тем, что Положение о Комитете по кадрам и вознаграждениям Общества было утверждено в 2011 году, то есть до принятия Кодекса.</p> <p>На текущий момент в Обществе отсутствует Комитет по вознаграждениям и будет сформирован, как только органами управления общества будет принято такое решение.</p>
2.8.3	<p>Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с осуществлением кадрового планирования (планирования преемственности), профессиональным составом и эффективностью работы совета директоров, создан комитет по номинациям (назначениям, кадрам), большинство членов которого являются независимыми директорами.</p>	<p>1. Советом директоров создан комитет по номинациям (или его задачи, указанные в рекомендации 186 Кодекса, реализуются в рамках иного комитета), большинство членов которого являются независимыми директорами.</p> <p>2. Во внутренних документах общества, определены задачи комитета по номинациям (или соответствующего комитета с совмещенным функционалом), включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 186 Кодекса.</p>	<p>не соблюдается</p> <p>соблюдается частично</p>	<p>1. Советом директоров не создан комитет по номинациям, большинство членов которого являются независимыми директорами, так как в Совете директоров Общества отсутствуют независимые директора. См. п. 2.1.1.</p> <p>2. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по кадрам и вознаграждениям, однако, задачи, изложенные во внутренних документах Общества, отличаются от задач, содержащихся в рекомендации 186 Кодекса. Это связано с тем, что Положение о Комитете по кадрам и вознаграждениям Общества было утверждено в 2011 году, то есть до принятия Кодекса.</p> <p>На текущий момент в Обществе отсутствует Комитет по кадрам и вознаграждениям и будет сформирован, как только органами управления общества будет принято такое решение.</p>
2.8.4	<p>С учетом масштабов деятельности и уровня риска совет директоров общества удостоверился в том, что состав его комитетов полностью отвечает целям деятельности общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми (комитет по стратегии, комитет по корпоративному управлению, комитет по этике, комитет по управлению рисками, комитет по бюджету, комитет по здоровью, безопасности и окружающей среде и др.).</p>	<p>1. В отчетном периоде совет директоров общества рассмотрел вопрос о соответствии состава его комитетов задачам совета директоров и целям деятельности общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>1. В отчетном периоде совет директоров Общества не рассматривал вопрос о соответствии состава его комитетов задачам совета директоров и целям деятельности общества, так как Комитеты в Обществе не сформированы.</p>



2.8.5	Состав комитетов определен таким образом, чтобы он позволял проводить всестороннее обсуждение предварительно рассматриваемых вопросов с учетом различных мнений.	1. Комитеты совета директоров возглавляются независимыми директорами.	не соблюдается	1. Комитеты в Обществе не сформированы. Комитеты будут сформированы в случае принятия соответствующего решения органами управления Общества.
		2. Во внутренних документах (политиках) общества предусмотрены положения, в соответствии с которыми лица, не входящие в состав комитета по аудиту, комитета по номинациям и комитета по вознаграждениям, могут посещать заседания комитетов только по приглашению председателя соответствующего комитета.	не соблюдается	2. Во внутренних документах (политиках) общества не предусмотрены положения, в соответствии с которыми лица, не входящие в состав комитета по аудиту, комитета по номинациям и комитета по вознаграждениям, могут посещать заседания комитетов только по приглашению председателя соответствующего комитета. Внутренние документы Общества, регулирующие деятельность комитетов Общества, утверждены в 2011 году, то есть до вступления Кодекса в силу. В случае формирования соответствующих комитетов в Обществе будут разработаны и утверждены соответствующие политики.
2.8.6	Председатели комитетов регулярно информируют совет директоров и его председателя о работе своих комитетов.	1. В течение отчетного периода председатели комитетов регулярно отчитывались о работе комитетов перед советом директоров.	не соблюдается	1. В течение отчетного периода председатели комитетов не отчитывались о работе комитетов перед советом директоров, так как Комитеты в Обществе не сформированы.
2.9	Совет директоров обеспечивает проведение оценки качества работы совета директоров, его комитетов и членов совета директоров.			
2.9.1	Проведение оценки качества работы совета директоров направлено на определение степени эффективности работы совета директоров, комитетов и членов совета директоров, соответствия их работы потребностям развития общества, активизацию работы совета директоров и выявление областей, в которых их деятельность может быть улучшена.	1. Самооценка или внешняя оценка работы совета директоров, проведенная в отчетном периоде, включала оценку работы комитетов, отдельных членов совета директоров и совета директоров в целом.	не соблюдается	1. Самооценка или внешняя оценка работы совета директоров не проводилась в отчетном периоде и не включала оценку работы комитетов, отдельных членов совета директоров и совета директоров в целом. См. п. 2.1.1.
		2. Результаты самооценки или внешней оценки совета директоров, проведенной в течение отчетного периода, были рассмотрены на очном заседании совета директоров.	не соблюдается	2. Результаты самооценки или внешней оценки совета директоров, проведенной в течение отчетного периода, не были рассмотрены на очном заседании совета директоров. Самооценка или внешняя оценка работы совета директоров не проводилась в отчетном периоде. См. п. 2.1.1.
2.9.2	Оценка работы совета директоров, комитетов и	1. Для проведения независимой оценки качества работы совета директоров в	не соблюдается	1. Для проведения независимой оценки качества работы совета



	<p>членов совета директоров осуществляется на регулярной основе не реже одного раза в год. Для проведения независимой оценки качества работы совета директоров не реже одного раза в три года привлекается внешняя организация (консультант).</p>	<p>течение трех последних отчетных периодов по меньшей мере один раз обществом привлекалась внешняя организация (консультант).</p>		<p>директоров в течение трех последних отчетных периодов обществом не привлекалась внешняя организация (консультант).</p>
3.1	<p>Корпоративный секретарь общества осуществляет эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координацию действий общества по защите прав и интересов акционеров, поддержку эффективной работы совета директоров.</p>			
3.1.1	<p>Корпоративный секретарь обладает знаниями, опытом и квалификацией, достаточными для исполнения возложенных на него обязанностей, безупречной репутацией и пользуется доверием акционеров.</p>	<p>1. В обществе принят и раскрыт внутренний документ - положение о корпоративном секретаре.</p> <p>2. На сайте общества в сети Интернет и в годовом отчете представлена биографическая информация о корпоративном секретаре, с таким же уровнем детализации, как для членов совета директоров и исполнительного руководства общества.</p>	<p>соблюдается</p> <p>соблюдается частично</p>	<p>2. Биографическая информация о корпоративном секретаре представлена в годовом отчете.</p>
3.1.2	<p>Корпоративный секретарь обладает достаточной независимостью от исполнительных органов общества и имеет необходимые полномочия и ресурсы для выполнения поставленных перед ним задач.</p>	<p>1. Совет директоров одобряет назначение, отстранение от должности и дополнительное вознаграждение корпоративного секретаря.</p>	<p>соблюдается частично</p>	<p>1. Совет директоров одобряет назначение и отстранение от должности корпоративного секретаря в соответствии с Уставом Общества. Вопрос о дополнительном вознаграждении Корпоративного секретаря не отнесен Уставом Общества к компетенции Совета директоров. Вопрос будет отнесен к компетенции Совета директоров в случае утверждения акционерами новой редакции Устава с соответствующим положением в нем.</p>
4.1	<p>Уровень выплачиваемого обществом вознаграждения достаточен для привлечения, мотивации и удержания лиц, обладающих необходимой для общества компетенцией и квалификацией. Выплата вознаграждения членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам общества осуществляется в соответствии с принятой в обществе политикой по вознаграждению.</p>			
4.1.1	<p>Уровень вознаграждения, предоставляемого обществом членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам, создает достаточную мотивацию для их эффективной работы, позволяя обществу привлекать и удерживать компетентных и квалифицированных специалистов. При этом общество избегает большего, чем это необходимо, уровня вознаграждения, а также</p>	<p>1. В обществе принят внутренний документ (документы) - политика (политики) по вознаграждению членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников, в котором четко определены подходы к вознаграждению указанных лиц.</p>	<p>соблюдается частично</p>	<p>1. В Обществе действует Положение об оплате труда и премировании работников Общества, утвержденное Советом директоров Общества 16.12.2016г. (Протокол №4 от 16.12.2016г.), которым определены подходы к вознаграждению всех работников Общества, в том числе ключевых руководящих работников Общества. Положением о Совете директоров (утв. Годовым общим собранием акционеров 30.06.2015г., Протокол №27 от 30.06.2015г.) установлен порядок</p>



	неоправданно большого разрыва между уровнями вознаграждения указанных лиц и работников общества.			определения размера вознаграждения и компенсации расходов членом Совета директоров.
4.1.2	Политика общества по вознаграждению разработана комитетом по вознаграждениям и утверждена советом директоров общества. Совет директоров при поддержке комитета по вознаграждениям обеспечивает контроль за внедрением и реализацией в обществе политики по вознаграждению, а при необходимости - пересматривает и вносит в нее коррективы.	1. В течение отчетного периода комитет по вознаграждениям рассмотрел политику (политики) по вознаграждениям и практику ее (их) внедрения и при необходимости представил соответствующие рекомендации совету директоров.	не соблюдается	1. В течение отчетного периода комитет по вознаграждениям не рассматривал политику (политики) по вознаграждениям и практику ее (их) внедрения и не представлял соответствующие рекомендации совету директоров, так как в Обществе не сформирован комитет по вознаграждениям. См. выше.
4.1.3	Политика общества по вознаграждению содержит прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членом совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, а также регламентирует все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам.	1. Политика (политики) общества по вознаграждению содержит (содержат) прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членом совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, а также регламентирует (регламентируют) все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам.	не соблюдается	1. В Обществе отсутствует Политика (политики) общества по вознаграждению. В соответствии с Уставом Общества размер и порядок выплаты членам Совета директоров вознаграждения определяется общим собранием акционеров Общества. Размер вознаграждения Президента Общества регламентируется договором с Президентом Общества, утверждение которого относится к компетенции Совета директоров Общества. В отношении всех работников Общества действует Положение об оплате труда и премировании работников Общества, утвержденное Советом директоров Общества 16.12.2016г. (Протокол №4 от 16.12.2016г.). См. выше
4.1.4	Общество определяет политику возмещения расходов (компенсаций), конкретизирующую перечень расходов, подлежащих возмещению, и уровень обслуживания, на который могут претендовать члены совета директоров, исполнительные органы и иные ключевые руководящие работники общества. Такая политика может быть составной частью политики общества по вознаграждению.	1. В политике (политиках) по вознаграждению или в иных внутренних документах общества установлены правила возмещения расходов членом совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества.	соблюдается	



	<p>(индивидуального) вклада работника в конечный результат.</p>	<p>работников общества, совет директоров (комитет по вознаграждениям) удостоверился в том, что в обществе применяется эффективное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения.</p>		<p>работников общества не проводилась.</p>
		<p>3. В обществе предусмотрена процедура, обеспечивающая возвращение обществу премиальных выплат, неправомерно полученных членами исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>3. В обществе не предусмотрена процедура, обеспечивающая возвращение обществу премиальных выплат, неправомерно полученных членами исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества. В случае выявления факта неправомерного получения членами исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества Общество планирует возмещать расходы в порядке, установленном законодательством РФ, в том числе судебном.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>Общество внедрило программу долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (опционов или других производных финансовых инструментов, базисным активом по которым являются акции общества).</p>	<p>1. Общество внедрило программу долгосрочной мотивации для членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (финансовых инструментов, основанных на акциях общества).</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>1. Общество не внедрило программу долгосрочной мотивации для членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (финансовых инструментов, основанных на акциях общества), так как Общество не считает целесообразным ее внедрение в ближайшей перспективе. Однако Общество утвердило и применяет программы мотивации всех работников Общества (в том числе членов исполнительных органов и ключевых руководящих работников) в рамках реализации проектов Общества.</p>
		<p>2. Программа долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества предусматривает, что право реализации используемых в такой программе акций и иных финансовых инструментов наступает не ранее, чем через три года с момента их предоставления. При этом право их реализации обусловлено достижением определенных показателей деятельности общества.</p>	<p>не соблюдается</p>	<p>2. Программа долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества не внедрена в Обществе.</p>



4.3.3	Сумма компенсации (золотой парашют), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевых руководящих работников по инициативе общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, не превышает двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения.	1. Сумма компенсации (золотой парашют), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевых руководящих работников по инициативе общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, в отчетном периоде не превышала двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения.	соблюдается	
5.1	В обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей.			
5.1.1	Советом директоров общества определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	1. Функции различных органов управления и подразделений общества в системе управления рисками и внутреннем контроле четко определены во внутренних документах/соответствующей политике общества, одобренной советом директоров.	соблюдается	
5.1.2	Исполнительные органы общества обеспечивают создание и поддержание функционирования эффективной системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	1. Исполнительные органы общества обеспечили распределение функций и полномочий в отношении управления рисками и внутреннего контроля между подотчетными ими руководителями (начальниками) подразделений и отделов.	соблюдается	
5.1.3	Система управления рисками и внутреннего контроля в обществе обеспечивает объективное, справедливое и ясное представление о текущем состоянии и перспективах общества, целостность и прозрачность отчетности общества, разумность и приемлемость принимаемых обществом рисков.	1. В обществе утверждена политика по противодействию коррупции.	не соблюдается	1. В обществе не утверждена политика по противодействию коррупции, так как внутренние документы Общества предусматривают, что, каждый сотрудник Общества может уведомить соответствующих должностных лиц Общества и/или органы управления Общества о любых фактах нарушений.
		2. В обществе организован доступный способ информирования совета директоров или комитета совета директоров по аудиту о фактах нарушения законодательства, внутренних процедур, кодекса этики общества.	соблюдается	
5.1.4	Совет директоров общества предпринимает необходимые меры для того, чтобы убедиться, что действующая в обществе система управления рисками и внутреннего контроля соответствует	1. В течение отчетного периода, совет директоров или комитет по аудиту совета директоров провел оценку эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля общества. Сведения об основных	не соблюдается	1. В течение отчетного периода, совет директоров не проводил оценку эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля общества. Сведения об основных результатах такой оценки не



	определенным советом директоров принципам и подходам к ее организации и эффективно функционирует.	результатах такой оценки включены в состав годового отчета общества.		включены в состав годового отчета общества. Соответствующие мероприятия будут проведены по мере необходимости.
5.2	Для систематической независимой оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля, и практики корпоративного управления общество организывает проведение внутреннего аудита.			
5.2.1	Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение или привлечена независимая внешняя организация. Функциональная и административная подотчетность подразделения внутреннего аудита разграничены. Функционально подразделение внутреннего аудита подчиняется совету директоров.	1. Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение внутреннего аудита, функционально подотчетное совету директоров или комитету по аудиту, или привлечена независимая внешняя организация с тем же принципом подотчетности.	соблюдается	
5.2.2	Подразделение внутреннего аудита проводит оценку эффективности системы внутреннего контроля, оценку эффективности системы управления рисками, а также системы корпоративного управления. Общество применяет общепринятые стандарты деятельности в области внутреннего аудита.	1. В течение отчетного периода в рамках проведения внутреннего аудита дана оценка эффективности системы внутреннего контроля и управления рисками.	не соблюдается	1. В течение отчетного периода не оценивалась эффективность системы внутреннего контроля и управления рисками. Соответствующие мероприятия будут проведены по мере необходимости.
		2. В обществе используются общепринятые подходы к внутреннему контролю и управлению рисками.	соблюдается	
6.1	Общество и его деятельность являются прозрачными для акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.			
6.1.1	В обществе разработана и внедрена информационная политика, обеспечивающая эффективное информационное взаимодействие общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.	1. Советом директоров общества утверждена информационная политика общества, разработанная с учетом рекомендаций Кодекса.	не соблюдается	1. Советом директоров общества не утверждена информационная политика общества, разработанная с учетом рекомендаций Кодекса, однако, в Обществе утверждены и действуют: - Положение о порядке доступа к инсайдерской информации ОАО «Галс-Девелопмент», правилах охраны ее конфиденциальности и контроле за соблюдением требований федерального закона от 27.07.2010 №224-ФЗ и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов (утв. Протоколом №7 Совета директоров от 12.12.2011, с учетом Изменений и дополнений в Положение, утв. Протоколом №13 Совета директоров от 25.06.2012);



				- Регламент взаимодействия структурных подразделений при раскрытии информации ПАО «Галс-Девелопмент» (утв. Приказом №01-03-Пр-15/0024/3 Президента от 31.08.2015г.), регулирующие подготовку, согласование и раскрытие Обществом информации.
		2. Совет директоров (или один из его комитетов) рассмотрел вопросы, связанные с соблюдением обществом его информационной политики как минимум один раз за отчетный период.	не соблюдается	2. Совет директоров не рассматривал вопросы, связанные с соблюдением обществом его информационной политики в отчетном периоде.
6.1.2	Общество раскрывает информацию о системе и практике корпоративного управления, включая подробную информацию о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса.	1. Общество раскрывает информацию о системе корпоративного управления в обществе и общих принципах корпоративного управления, применяемых в обществе, в том числе на сайте общества в сети Интернет.	соблюдается	
		2. Общество раскрывает информацию о составе исполнительных органов и совета директоров, независимости членов совета и их членстве в комитетах совета директоров (в соответствии с определением Кодекса).	соблюдается	
		3. В случае наличия лица, контролирующего общество, общество публикует меморандум контролирующего лица относительно планов такого лица в отношении корпоративного управления в обществе.	не соблюдается	3. Общество не публикует меморандум контролирующего лица относительно планов такого лица в отношении корпоративного управления в обществе, так как такой меморандум не представлялся Обществу контролирующим лицом.
6.2	Общество своевременно раскрывает полную, актуальную и достоверную информацию об обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами общества и инвесторами.			
6.2.1	Общество раскрывает информацию в соответствии с принципами регулярности, последовательности и оперативности, а также доступности, достоверности, полноты и сравнимости раскрываемых данных.	1. В информационной политике общества определены подходы и критерии определения информации, способной оказать существенное влияние на оценку общества и стоимость его ценных бумаг и процедуры, обеспечивающие своевременное раскрытие такой информации.	соблюдается частично	1. Информационная политика Обществом не утверждена, однако, в Обществе утверждены и действуют внутренние документы, обеспечивающие своевременное раскрытие информации: - Положение о порядке доступа к инсайдерской информации ОАО «Галс-Девелопмент», правилах охраны ее конфиденциальности и контроле за соблюдением требований федерального закона от 27.07.2010 №224-ФЗ и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов (утв. Протоколом №7 Совета



				<p>директоров от 12.12.2011, с учетом Изменений и дополнений в Положение, утв. Протоколом №13 Совета директоров от 25.06.2012);</p> <p>- Регламент взаимодействия структурных подразделений при раскрытии информации ПАО «Галс-Девелопмент» (утв. Приказом №01-03-Пр-15/0024/3 Президента от 31.08.2015г.), регулирующие подготовку, согласование и раскрытие Обществом информации.</p>
		<p>2. В случае если ценные бумаги общества обращаются на иностранных организованных рынках, раскрытие существенной информации в Российской Федерации и на таких рынках осуществляется синхронно и эквивалентно в течение отчетного года.</p>	не применимо	<p>2. Ценные бумаги Общества не обращаются на иностранных организованных рынках.</p>
		<p>3. Если иностранные акционеры владеют существенным количеством акций общества, то в течение отчетного года раскрытие информации осуществлялось не только на русском, но также и на одном из наиболее распространенных иностранных языков.</p>	не применимо	<p>3. Иностранные акционеры владеют незначительным количеством акций Общества.</p>
6.2.2	<p>Общество избегает формального подхода при раскрытии информации и раскрывает существенную информацию о своей деятельности, даже если раскрытие такой информации не предусмотрено законодательством.</p>	<p>1. В течение отчетного периода общество раскрывало годовую и полугодовую финансовую отчетность, составленную по стандартам МСФО. В годовой отчет общества за отчетный период включена годовая финансовая отчетность, составленная по стандартам МСФО, вместе с аудиторским заключением.</p>	соблюдается	
		<p>2. Общество раскрывает полную информацию о структуре капитала общества в соответствии Рекомендацией 290 Кодекса в годовом отчете и на сайте общества в сети Интернет.</p>	соблюдается частично	<p>2. Общество раскрывает полную информацию о структуре капитала общества в соответствии Рекомендацией 290 Кодекса в годовом отчете. Общество раскрывает полную информацию о структуре капитала Общества на сайте общества в сети Интернет в составе Ежеквартальных отчетов Общества.</p>
6.2.3	<p>Годовой отчет, являясь одним из наиболее важных инструментов информационного взаимодействия</p>	<p>1. Годовой отчет общества содержит информацию о ключевых аспектах операционной деятельности общества и его финансовых результатах</p>	соблюдается	



	акционерами и другими заинтересованными сторонами, содержит информацию, позволяющую оценить итоги деятельности общества за год.	2. Годовой отчет общества содержит информацию об экологических и социальных аспектах деятельности общества.	не соблюдается	2. Годовой отчет общества не содержит информацию об экологических и социальных аспектах деятельности общества.
6.3	Общество предоставляет информацию и документы по запросам акционеров в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.			
6.3.1	Предоставление обществом информации и документов по запросам акционеров осуществляется в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.	1. Информационная политика общества определяет необременительный порядок предоставления акционерам доступа к информации, в том числе информации о подконтрольных обществу юридических лицах, по запросу акционеров.	не соблюдается	1. В Обществе не утверждена Информационная политика, однако, Общество соблюдает порядок предоставления акционерам доступа к информации, установленный законодательством РФ. Информация о подконтрольных обществу юридических лицах раскрывается Обществом в составе Ежеквартальных отчетов.
6.3.2	При предоставлении обществом информации акционерам обеспечивается разумный баланс между интересами конкретных акционеров и интересами самого общества, заинтересованного в сохранении конфиденциальности важной коммерческой информации, которая может оказать существенное влияние на его конкурентоспособность.	1. В течение отчетного периода, общество не отказывало в удовлетворении запросов акционеров о предоставлении информации, либо такие отказы были обоснованными.	соблюдается	
		2. В случаях, определенных информационной политикой общества, акционеры предупреждаются о конфиденциальном характере информации и принимают на себя обязанность по сохранению ее конфиденциальности.	соблюдается	
7.1	Действия, которые в значительной степени влияют или могут повлиять на структуру акционерного капитала и финансовое состояние общества и, соответственно, на положение акционеров (существенные корпоративные действия), осуществляются на справедливых условиях, обеспечивающих соблюдение прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных сторон.			
7.1.1	Существенными корпоративными действиями признаются реорганизация общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций общества (поглощение), совершение обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала общества, осуществление листинга и делистинга акций общества, а также иные действия, которые могут привести к существенному изменению прав акционеров или нарушению их интересов. Уставом общества определен перечень (критерии) сделок или иных действий,	1. Уставом общества определен перечень сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями и критерии для их определения. Принятие решений в отношении существенных корпоративных действий отнесено к компетенции совета директоров. В тех случаях, когда осуществление данных корпоративных действий прямо отнесено законодательством к компетенции общего собрания акционеров, совет директоров предоставляет акционерам соответствующие рекомендации.	не соблюдается	1. В Уставе Общества не определен перечень сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями и критерии для их определения. Такой перечень может быть определен в случае принятия акционерами Общества новой редакции Устава, содержащей указанное положение.
		2. Уставом общества к существенным корпоративным действиям отнесены, как минимум: реорганизация общества, приобретение 30 и более	не соблюдается	2. В Уставе Общества не определен перечень действий, являющихся существенными



	являющихся существенными корпоративными действиями, и такие действия отнесены к компетенции совета директоров общества.	процентов голосующих акций общества (поглощение), совершение обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала общества, осуществление листинга и делистинга акций общества.		корпоративными действиями и критерии для их определения. Такой перечень может быть определен в случае принятия акционерами Общества новой редакции Устава, содержащей указанное положение.
7.1.2	Совет директоров играет ключевую роль в принятии решений или выработке рекомендаций в отношении существенных корпоративных действий, совет директоров опирается на позицию независимых директоров общества.	1. В общества предусмотрена процедура, в соответствии с которой независимые директора заявляют о своей позиции по существенным корпоративным действиям до их одобрения.	не соблюдается	1. В общества не предусмотрена процедура, в соответствии с которой независимые директора заявляют о своей позиции по существенным корпоративным действиям до их одобрения. В составе Совета директоров отсутствуют независимые директора.
7.1.3	При совершении существенных корпоративных действий, затрагивающих права и законные интересы акционеров, обеспечиваются равные условия для всех акционеров общества, а при недостаточности предусмотренных законодательством механизмов, направленных на защиту прав акционеров, - дополнительные меры, защищающие права и законные интересы акционеров общества. При этом общество руководствуется не только соблюдением формальных требований законодательства, но и принципами корпоративного управления, изложенными в Кодексе.	1. Уставом общества с учетом особенностей его деятельности установлены более низкие, чем предусмотренные законодательством минимальные критерии отнесения сделок общества к существенным корпоративным действиям.	не соблюдается	1. Уставом Общества не установлены более низкие, чем предусмотренные законодательством минимальные критерии отнесения сделок общества к существенным корпоративным действиям.
		2. В течение отчетного периода, все существенные корпоративные действия проходили процедуру одобрения до их осуществления.	соблюдается	2. Несмотря на отсутствие в Уставе Общества перечня существенных корпоративных действий, те из них, одобрение которых (решение о начале/принятия которых) предусмотрено ФЗ «Об акционерных обществах» и Уставом Общества, проходили процедуру одобрения до их осуществления.
7.2	Общество обеспечивает такой порядок совершения существенных корпоративных действий, который позволяет акционерам своевременно получать полную информацию о таких действиях, обеспечивает им возможность влиять на совершение таких действий и гарантирует соблюдение и адекватный уровень защиты их прав при совершении таких действий.			
7.2.1	Информация о совершении существенных корпоративных действий раскрывается с объяснением причин, условий и последствий совершения таких действий.	1. В течение отчетного периода общество своевременно и детально раскрывало информацию о существенных корпоративных действиях общества, включая основания и сроки совершения таких действий.	соблюдается	
7.2.2	Правила и процедуры, связанные с осуществлением обществом существенных корпоративных действий, закреплены во внутренних документах общества.	1. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для определения стоимости имущества, отчуждаемого или	не соблюдается	1. Внутренние документы общества не предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для определения стоимости имущества, отчуждаемого или



		приобретаемого по крупной сделке или сделке с заинтересованностью.		приобретаемого по крупной сделке или сделке с заинтересованностью. В 2018 г. Обществом не совершались крупные сделки. Предположительно, в случае совершения подобной сделки, независимый оценщик будет привлечен Обществом в соответствии с внутренними процедурами по выбору контрагентов, установленными в Обществе.
		2. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для оценки стоимости приобретения и выкупа акций общества.	не соблюдается	2. Внутренние документы общества не предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для оценки стоимости приобретения и выкупа акций общества. Однако, при проведении внеочередных общих собраний акционеров 11.05.2018г. и 15.01.2019г. цена акций, которые могут быть выкуплены, определялась в том числе на основании Отчета независимого оценщика.
		3. Внутренние документы общества предусматривают расширенный перечень оснований, по которым члены совета директоров общества и иные предусмотренные законодательством лица признаются заинтересованными в сделках общества.	не соблюдается	3. Внутренние документы общества не предусматривают расширенный перечень оснований, по которым члены совета директоров общества и иные предусмотренные законодательством лица признаются заинтересованными в сделках общества. Расширенный перечень будет предусмотрен в случае принятия органами управления соответствующего решения.

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

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

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

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

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

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

Планируемые (предполагаемые) действия и мероприятия акционерного общества по совершенствованию модели и практики корпоративного управления с указанием сроков реализации таких действий и мероприятий: Эмитент действует в строгом



соответствии с требованиями Законодательства РФ. В случае если Законодательством РФ будут предусмотрены мероприятия (меры) по совершенствованию модели и практики корпоративного управления, такие действия будут осуществлены ПАО «Галс-Девелопмент» в порядке и в сроки, предусмотренные соответствующим нормативным правовым актом.



ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Консолидированная финансовая отчетность ПАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

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

Апрель 2019 г.

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

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

Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционерам Публичного акционерного общества
«Галс-Девелопмент»

Мнение

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

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

Основание для выражения мнения

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

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

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

Ключевые вопросы аудита

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

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

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



Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

Ключевой вопрос аудита

Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита

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

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

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

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

Оценка отложенных налоговых активов

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

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

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

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

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

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

Ответственность руководства и Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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

В.И. Хома
Партнер
ООО «Эрнст энд Янг»



22 апреля 2019 г.

Сведения об аудируемом лице

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

Сведения об аудиторе

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2018 г.

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

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

Калинин С.В.

22 апреля 2019 г.

Президент

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

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

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

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

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

(в миллионах российских рублей)

	Выпущенный акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Накопленные убытки	Капитал, приходящийся на акционеров материнской компании	Неконтроли- руемые доли участия в акционерных обществах	Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтроли- руемых долей участия в обществах с ограниченной ответствен- ностью	Итого капитал
На 1 января 2017 г.	567	(1)	18 296	(50 150)	(31 288)	1 359	(74)	(30 003)
Прибыль/(убыток) за год	–	–	–	1 451	1 451	2 178	(3)	3 626
Итого совокупная прибыль/(убыток) за год	–	–	–	1 451	1 451	2 178	(3)	3 626
Выбытие дочерних организаций (Примечание 5)	–	–	–	–	–	45	–	45
Эффект от досрочного погашения модифицированных кредитов (Примечание 27)	–	–	–	(1 758)	(1 758)	–	–	(1 758)
Эффект от модификации кредитов полученных (Примечание 27)	–	–	–	7 804	7 804	–	–	7 804
На 31 декабря 2017 г.	567	(1)	18 296	(42 653)	(23 791)	3 582	(77)	(20 286)
Пересчет в связи с вступлением в силу МСФО 15 (Примечание 4)	–	–	–	(89)	(89)	–	–	(89)
Итого на 31 декабря 2017 г. (пересчитано)	567	(1)	18 296	(42 742)	(23 880)	3 582	(77)	(20 375)
Прибыль/(убыток) за год	–	–	–	20	20	181	(13)	188
Итого совокупная прибыль/(убыток) за год	–	–	–	20	20	181	(13)	188
Выбытие дочерних организаций (Примечание 5)	–	–	–	–	–	–	92	92
Перенос положительных чистых активов, приходящихся на держателей неконтролирующих долей участия в ООО, в состав краткосрочных обязательств	–	–	–	–	–	–	(2)	(2)
Эффект от модификации кредитов полученных (Примечание 27)	–	–	–	9 721	9 721	–	–	9 721
Выкуп собственных акций (Примечание 26)	–	(142)	–	–	(142)	–	–	(142)
Дивиденды объявленные (Примечание 6)	–	–	–	–	–	(3 297)	–	(3 297)
Реклассификация (Примечание 6)	–	–	–	(478)	(478)	478	–	–
На 31 декабря 2018 г.	567	(143)	18 296	(33 479)	(14 759)	944	–	(13 815)

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

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

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

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 г.
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

1. Общие сведения

ПАО «Галс-Девелопмент», ранее известное как ОАО «Система-Галс», (далее – «Галс-Девелопмент» или «Компания») и его дочерние организации (далее совместно именуемые «Группа») осуществляют деятельность в сфере девелопмента объектов недвижимости, преимущественно офисной недвижимости класса «А» и «Б» на территории Москвы, торговых центров, элитного жилья, многоквартирных домов, а также объектов инфраструктуры. Группа получает доходы, главным образом, от:

- ▶ продажи объектов коммерческой и жилой недвижимости, а также прав на землю;
- ▶ сдачи в аренду завершенных объектов недвижимости; и
- ▶ предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих услуг.

В июле 2015 года ОАО «Галс-Девелопмент» было переименовано в ПАО «Галс-Девелопмент» в соответствии с требованиями законодательства.

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

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

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

2. Принципы подготовки финансовой отчетности

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Принцип непрерывности деятельности

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

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

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

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

- ▶ Руководство провело анализ текущего портфеля проектов Группы, выделило как приоритетные те проекты, которые являются наиболее стратегически важными, и приостановило прочую деятельность с целью сокращения потребностей Группы в денежных средствах.
- ▶ В 2017-2018 годах Группа активно привлекала финансирование по договорам долевого участия в рамках продажи объектов недвижимости. Таким образом, финансирование строительства недвижимости, предназначенной для продажи, в существенной части осуществлялось за счет средств, полученных по договорам долевого участия.

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

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

3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения

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

3.1. Суждения

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

Объединение бизнеса

Группа приобретает дочерние организации, которые владеют объектами недвижимости.

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

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

Классификация имущества

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

3.1. Суждения (продолжение)

Договоры операционной аренды – Группа в качестве арендодателя

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

Признание выручки

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

3.2. Оценочные значения и допущения

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

Оценка чистой стоимости реализации недвижимости, предназначенной для продажи

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

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

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

Оценка инвестиционной недвижимости

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

3.2. Оценочные значения и допущения (продолжение)

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

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

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

Налогообложение

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

3.2. Оценочные значения и допущения (продолжение)

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

Обесценение гудвила и инвестиций в ассоциированные организации и совместные предприятия

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

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

Оценка финансовых инструментов по справедливой стоимости

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики

Принципы консолидации

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Принципы консолидации (продолжение)

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

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

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

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

Объединение бизнеса

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Объединение бизнеса (продолжение)

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

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

Гудвил

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Доли участия в совместных предприятиях

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

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

Инвестиции в ассоциированные организации

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

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

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

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Сделки под общим контролем

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

Классификация активов и обязательств

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

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

Пересчет иностранных валют

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

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

Затраты по займам

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

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 финансовой аренде;
- ▶ увеличивается или уменьшается на справедливую стоимость деривативов, встроенных в договоры аренды.

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

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

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

Основные средства

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Основные средства (продолжение)

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

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

Нематериальные активы

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

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

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

Права на строительство

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Нематериальные активы (продолжение)

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

Финансовые активы

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

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

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

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

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

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

Оценка бизнес-модели

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность

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

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

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

Реклассификация финансовых активов

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

Финансовые обязательства

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

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

Кредиты и займы

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые обязательства (продолжение)

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

Производные финансовые инструменты

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

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

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

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

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

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

Налог на добавленную стоимость

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Недвижимость, предназначенная для продажи

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

Себестоимость включает:

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

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

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

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

Операции по обмену

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

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

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)

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

Обесценение нефинансовых активов

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

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Обесценение нефинансовых активов (продолжение)

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

Денежные средства и денежные эквиваленты

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

Чистые активы, 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.

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

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

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

Выручка от продажи гостиничных номеров и прочих услуг

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

Арендный доход

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

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

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

Процентный доход

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

Плата за обслуживание и возмещаемые арендаторами расходы

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

Реализация объектов недвижимости

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Признание выручки (продолжение)

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

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

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

Сумма вознаграждения по договорам с покупателями фиксированная. Определяя цену сделки, Группа принимает во внимание временную стоимость денег. Если в момент заключения договора Группа ожидает, что период между оплатой покупателем товара и передачей покупателю обещанного товара составит более 1 года, Группа корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния значительного элемента финансирования. Такая ситуация возможна, когда договор с покупателем заключается на стадии строительства объекта недвижимости.

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

Неденежное возмещение

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

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

Затраты на заключение договора

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Признание выручки (продолжение)

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

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

Налоги

Текущий налог на прибыль

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

Отложенный налог на прибыль

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налоги (продолжение)

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

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

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

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

Резервы

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

Информация по сегментам

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Информация по сегментам (продолжение)

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

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

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

Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Группа впервые применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» и МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», согласно которым требуется пересчет ранее представленной финансовой отчетности. Информация о характере и влиянии применения данных стандартов раскрыта ниже.

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

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

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

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

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Отчет о совокупном доходе за 2018 год:

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Отчет о движении денежных средств за 2018 год:

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

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)

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

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

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

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

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

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

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

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

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

Ниже представлено влияние применения МСФО (IFRS) 9:

а) Классификация

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

Порядок учета финансовых обязательств Группы остался практически неизменным по сравнению с порядком, применяемым согласно МСФО (IAS) 39.

б) Обесценение

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

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

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

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования»

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

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

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

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

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

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

Переход на МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»

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

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

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

Данный стандарт не применим к Группе.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

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

Совет по МСФО выпустил ежегодные усовершенствования международных стандартов финансовой отчетности.

Изменения касаются следующих стандартов:

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

Совет по МСФО выпустил пересмотренную версию Концептуальных основ МСФО.

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

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

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

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

5. Приобретение и выбытие

Выбытие ООО «Альянс-Буд»

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

5. Приобретение и выбытие (продолжение)

Выбытие ООО «Галс-Инвест Девелопмент»

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

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

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

Выбытие ЗАО «Система-Галс Северо-Запад»

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

6. Существенные дочерние компании с существенными неконтролирующими долями участия

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

Обобщенный отчет о совокупном доходе

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

Обобщенный отчет о финансовом положении

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

Обобщенная информация о денежных потоках

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

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

Обобщенная информация о денежных потоках (продолжение)

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

7. Арендный доход

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

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

7. Арендный доход (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Общая площадь объектов, переданных заказчикам, составила:

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

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

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

9. Административные расходы и расходы на продажу

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

10. Прочие операционные доходы

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

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

11. Прочие операционные расходы

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

12. Финансовые доходы

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

13. Финансовые расходы

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

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

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

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

14. Налог на прибыль

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

14. Налог на прибыль (продолжение)

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

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

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Влияние на входящее сальдо пересчета в связи с вступлением в силу МСФО 15	Выбытие дочерних компаний в 2018 г.	Консолидированный отчет о совокупном доходе 2018 г.
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.			
Отложенные налоговые обязательства					
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	(2 949)	(2 306)	–	15	(658)
Разница в сроках признания финансовых результатов	(435)	(32)	(44)	–	(359)
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(407)	(856)	66	–	383
Разница в сроках признания затрат	(1 295)	(689)	–	–	(606)
Прочие обязательства	(553)	(520)	–	–	(33)
	(5 639)	(4 403)	22	15	(1 273)
Отложенные налоговые активы					
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)
	5 554	5 811	–	6	(263)
Расход по отложенному налогу			22	21	(1 536)

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 дочерних компаний в 2017 г.	Консолидированный отчет о совокупном доходе 2017 г.
	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.		
Отложенные налоговые обязательства				
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	(2 306)	(3 432)	27	1 099
Разница в сроках признания финансовых результатов	(32)	(63)	–	31
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(856)	(1 743)	40	847
Разница в сроках признания затрат	(689)	(1 564)	–	875
Прочие обязательства	(520)	(1 004)	–	484
	(4 403)	(7 806)	67	3 336
Отложенные налоговые активы				
Начисление резервов	98	17	–	81
Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости	71	79	–	(8)
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	867	649	(11)	229
Амортизация	–	3	–	(3)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	5 071	5 453	–	(382)
Непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	(1 509)	(1 285)	–	(224)
Обесценение финансовых активов, имеющих в наличии для продажи	481	481	–	–
Оценка иных активов	732	276	–	456
	5 811	5 673	(11)	149
Расход по отложенному налогу			56	3 485
			Консолидированный отчет о финансовом положении	
			31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто				
Суммы, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении				
Отложенные налоговые активы			2 655	3 475
Отложенные налоговые обязательства			(2 740)	(2 067)
Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто			(85)	1 408

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

14. Налог на прибыль (продолжение)

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

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

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

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

15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)

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

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

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

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

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

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

В феврале 2018 года Группа реализовала третьей стороне здание, справедливая стоимость которого на момент продажи составляла ноль руб. Денежные средства от продажи были получены в полном размере в 2017 году. Финансовый результат от реализации данного актива отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 10).

В феврале 2017 года Группа реализовала третьей стороне нежилые помещения Башни Б в БЦ «SkyLight» общей площадью 4 467,4 кв.м. Справедливая стоимость переданных помещений и связанных с ними обязательств, составили 2 081 млн. руб. и 1 246 млн. руб. соответственно. Финансовый результат от выбытия инвестиционной недвижимости отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 10).

В мае 2017 года Группа продала третьей стороне земельный участок, расположенный в г. Ялта, справедливая стоимость которого составляла 157 млн. руб. Финансовый результат от выбытия актива отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 10).

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)

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

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

16. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

16. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)

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

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

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

17. Инвестиции в совместное предприятие

Инвестиции в совместное предприятие включали следующее:

Наименование	Страна регист- рации	Место осущест- вления деятель- ности	Проект	Фактичес- кая доля участия с правом голоса, %	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
ЗАО «Эквивалент»	Россия	Россия	«Невская ратуша»	50%	–	623
Итого					–	623

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

	2018 г.	2017 г.
На 1 января	623	410
Доля в (убытке)/прибыли совместного предприятия, за вычетом налога, отраженная в консолидированном отчете о совокупном доходе	(623)	213
На 31 декабря	–	623

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

17. Инвестиции в совместное предприятие (продолжение)

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

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

Группа не имеет условных обязательств в связи со своей долей участия в совместном предприятии, а совместное предприятие не имеет каких-либо условных обязательств, в отношении которых Группа несет условную ответственность.

Группа не брала на себя каких-либо обязательств капитального характера в связи со своей долей участия в совместном предприятии.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

18. Основные средства

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

«Swissotel Resort Сочи Камелия»

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

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

18. Основные средства (продолжение)

«Swissotel Resort Сочи Камелия» (продолжение)

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

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

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

19. Нематериальные активы

Нематериальные активы включали следующее:

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

19. Нематериальные активы (продолжение)

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

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

20. Недвижимость, предназначенная для продажи

	2018 г.	2017 г.
На 1 января	29 828	39 252
Пересчет в связи с вступлением в силу МСФО 15	(108)	–
На 1 января (пересчитано)	29 720	39 252
Понесенные затраты на строительство	12 038	11 916
Капитализированные проценты	517	384
Реализованные объекты (Примечание 8)	(19 589)	(21 658)
Перевод из категории «завершенные объекты инвестиционной недвижимости»	66	–
Перевод из категории «незавершенные объекты инвестиционной недвижимости»	196	–
Перевод в состав завершенных объектов инвестиционной недвижимости	–	(66)
Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	(1 065)	–
Прочее выбытие	(1 429)	–
На 31 декабря	20 454	29 828

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность не являются ни просроченными, ни обесцененными. Группа не имеет полученного обеспечения в отношении дебиторской задолженности.

22. Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

23. Денежные средства и денежные эквиваленты

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

На 31 декабря 2018 г. денежные средства и денежные эквиваленты были представлены следующим образом: 10 396 млн. руб. в ВТБ (на 31 декабря 2017 г.: 25 158 млн. руб.), 0 млн. руб. в прочих банках (на 31 декабря 2017 г.: 1 млн. руб.).

Краткосрочные депозиты размещаются на различные сроки (от одного дня до трех месяцев) в зависимости от потребностей Группы в денежных средствах. На 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. средневзвешенная процентная ставка по вкладам составляла 6,11% и 8,15%, соответственно.

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

24. Прочие нефинансовые активы и Активы по договорам с покупателями

	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Прочие внеоборотные активы		
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости	532	935
Авансы, выданные под строительство основных средств	5	4
	537	939
Прочие оборотные активы		
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации больше года	–	1 953
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации в течение года	828	1 039
Авансовые платежи по налогам, кроме налога на прибыль	31	64
Прочие оборотные нефинансовые активы	383	1 530
	1 242	4 586

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

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

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

26. Капитал

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

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

27. Процентные кредиты и займы

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

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

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

ВТБ

В 2008 году Группа подписала с ВТБ договор на открытие кредитной линии в размере 4 000 млн. руб. Эффективная процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в 2020 году. По состоянию на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. кредитная линия была полностью использована. По условиям договора Группа обязана соблюдать определенные ограничительные условия, установленные ВТБ, нарушение которых может привести к возможности ВТБ потребовать досрочного погашения задолженности. Некоторые ограничительные условия, установленные договором, были нарушены как по состоянию на 31 декабря 2018 г., так и по состоянию на 31 декабря 2017 г., в результате чего задолженность по кредиту была отражена в составе краткосрочных обязательств Группы на эти даты.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

27. Процентные кредиты и займы (продолжение)

ВТБ (продолжение)

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

Emmomax International N.V.

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

28. Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

29. Прочие нефинансовые обязательства и Обязательства по договорам с покупателями

	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Долгосрочные обязательства		
Авансы по проекту «Искра-парк»	–	1 400
Авансы от покупателей	15	71
Отложенный арендный доход	127	45
	142	1 516
Краткосрочные обязательства		
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения более 1 года	–	9 268
Авансы от государственных органов со сроком погашения до 1 года	–	1 659
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения до 1 года	961	11 505
	961	22 432

Обязательства по договорам с покупателями

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

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

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

30. Встроенные производные финансовые инструменты

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

Справедливая стоимость встроенных производных инструментов по состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. составила 381 млн. руб. и 259 млн. руб., соответственно.

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

31. Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

32. Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

33. Оценка справедливой стоимости

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

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2018 г.:

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

33. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2017 г.:

	Дата оценки	Итого	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Существенных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости					
Финансовые активы					
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	31 декабря 2017 г.	427	–	–	427
Инвестиционная недвижимость					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	31 декабря 2017 г.	26 151	–	–	26 151
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	31 декабря 2017 г.	4 760	–	–	4 760
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток					
Встроенные производные финансовые инструменты (Примечание 30)	31 декабря 2017 г.	259	–	–	259
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 31)					
Процентные кредиты и займы	31 декабря 2017 г.	71 999	–	–	71 999

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

33. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

	Методика оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон (средневзвешенное значение)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
Инвестиционная недвижимость и активы, классифицированные как предназначенные для продажи				
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
Долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток				
Долевые инструменты	Сравнительный подход	Цена продажи земельного участка, принадлежащего объекту инвестирования	0,2-0,892	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 10% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 32 млн. руб. и (32) млн. руб., соответственно

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

33. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки по состоянию на 31 декабря 2017 г.:

	Методика оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон (средне-взвешенное значение)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
Инвестиционная недвижимость и активы, классифицированные как предназначенные для продажи				
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	14,0%-16,0% (14,6%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (684) млн. руб. и 715 млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,0%-5,0% (4,2%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 280 млн. руб. и (1 997) млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	10,0%-12,0% (10,6%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 261) млн. руб. и 1 537 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	14,0%-15,7% (14,8%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 107) млн. руб. и 1 180 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,0%-4,0% (4,0%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 4 311 млн. руб. и (3 679) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	10,0%-10,5% (10,25%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 298) млн. руб. и 1 582 млн. руб., соответственно
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи				
Долевые инструменты	Сравнительный подход	Цена продажи земельного участка, принадлежащего объекту инвестирования	0,2-0,892	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 10% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 41 млн. руб. и (41) млн. руб., соответственно
Встроенные производные финансовые инструменты				
Валютные производные инструменты, встроенные в договоры аренды	Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза	Курс доллара США	57,60 руб. / доллар США	Увеличение на 13,0% / (снижение) на 13,0% базисных пунктов приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 182 млн. руб. и (148) млн. руб., соответственно

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

34. Операции со связанными сторонами

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

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

34. Операции со связанными сторонами (продолжение)

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

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

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

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

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

35. Цели и политика управления финансовыми рисками

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

Группа подвержена рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск

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

Риск изменения процентной ставки

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

35. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Валютный риск

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

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

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

Кредитный риск

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

35. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

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

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

Риск ликвидности

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

35. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Управление капиталом

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

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

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

36. Информация по сегментам

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

36. Информация по сегментам (продолжение)

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

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

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

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

За год, завершившийся 31 декабря 2018 г.:

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использованию покупателем	В стадии строительства	В стадии строительства	Переданная в операционную аренду	В стадии строительства	Апартаменты для сдачи в аренду	
Выручка сегмента	6 044	6 606	–	4 228	–	1 390	18 268
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом и прочие корректировки	7 379	4 366	–	(211)	–	(188)	11 346
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	13 423	10 972	–	4 017	–	1 202	29 614

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

36. Информация по сегментам (продолжение)

За год, завершившийся 31 декабря 2017 г.:

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использованию покупателем	В стадии строительства	В стадии строительства	Переданная в операционную аренду	В стадии строительства	Апартаменты для сдачи в аренду	
Выручка сегмента	5 501	9 998	25 811	4 020	–	1 168	46 498
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	10 801
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО****	–	–	–	–	–	–	57 299

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использованию покупателем	В стадии строительства	В стадии строительства	Переданная в операционную аренду	В стадии строительства	Апартаменты для сдачи в аренду	
Финансовый результат сегмента	2 406	4 373	6 389	1 748	–	(1 145)	13 771
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом****	–	–	–	–	–	–	(9 071)
Прибыль до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**	–	–	–	–	–	–	4 700

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

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

*** Включая прибыль (убыток) от изменения справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости, восстановление (списание) стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации и другие корректировки. **** Включая арендный доход, выручку от реализации активов, предназначенных для продажи, выручку от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, выручку от продажи гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг и прочую выручку от реализации по консолидированному отчету о совокупном доходе.

37. Гарантии и залоги

Гарантии качества работ

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

37. Гарантии и залоги (продолжение)

Залоги

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

Компания Группы	Проекты	31 декабря 2018 г.		31 декабря 2017 г.	
		Количество акций, переданных в залог	Доля акций, переданных в залог, от общего количества акций	Количество акций, переданных в залог	Доля акций, переданных в залог, от общего количества акций
АО «Лубянка-Девелопмент»	«ЦДМ на Лубянке»	22 004 320	100%	22 004 320	100%
ОАО «Система-Темп»	ул. Большая Татарская, 35	4 680 000	100%	4 680 000	100%
ЗАО «Экспериментальный завод напитков в Хамовниках»	ЖК «Литератор»	100	100%	100	100%
ЗАО «Эквивалент»	«Невская ратуша»	500	50%	500	50%
Citer Invest B.V.	«IQ-квартал»	101	50% + 1 акция	101	50% + 1 акция
ЗАО «Пансионат «Камелия»	«Камелия»	–	–	13 000	100%

По состоянию на 31 декабря 2018 г. договор залога акций ЗАО «Пансионат «Камелия» был прекращен из-за погашения кредита ВТБ в 2017 году.

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

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. Группа передала в залог объект «Искра-Парк» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости и недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 8 348 млн. руб. и 6 527 млн. руб., соответственно, и 4 760 млн. руб. и 4 947 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в июне 2021 года.

38. Договорные и условные обязательства

Условия ведения деятельности в Российской Федерации

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

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

Налогообложение

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

38. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

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

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

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

Руководство, основываясь на своем понимании действующего и предшествующего налогового законодательства, считает, что созданные резервы по налоговым обязательствам достаточны. Тем не менее, сохраняется риск того, что налоговые органы Российской Федерации могут иначе интерпретировать налоговое законодательство. Потенциальные обязательства, определенные руководством по состоянию на 31 декабря 2018 г. как суммы, которые могут быть по-разному интерпретированы налоговым законодательством и прочими нормативными актами, и не отраженные в настоящей консолидированной финансовой отчетности, могут составить около 767 млн. руб. применительно к материнской компании и ее дочерним предприятиям (на 31 декабря 2017 г.: около 1 703 млн. руб.). Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

38. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Трансфертное ценообразование

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

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

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

Деофшоризационные правила

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

38. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Отраслевое регулирование

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

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

Судебные разбирательства

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

Обязательства по договорам на строительство

Группа заключила договоры с третьими сторонами на строительство объектов, которые потребуют осуществления капиталовложений после 31 декабря 2018 г. Сведения по существенным обязательствам по договорам на строительство (с учетом НДС) приводятся ниже.

«ЦДМ на Лубянке»

Группа заключила договоры на выполнение реконструкции по проекту. По состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 202 млн. руб. и 198 млн. руб., соответственно.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

38. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Гостиница «Пекин» и ЖК «Сады Пекина»

Группа заключила договоры на реставрацию с приспособлением к современным требованиям Гостиничного комплекса «Пекин» и комплексной застройки прилегающей территории. По состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 87 млн. руб. и ноль млн. руб., соответственно.

«IQ-квартал»

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

ЖК «Wine House»

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

ЖК «Наследие»

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

ЖК «Театральный дом»

Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 214 млн. руб. и 416 млн. руб., соответственно.

МФК «Искра-Парк»

Группа заключила договоры на строительство комплекса апартаментов с собственной инфраструктурой и подземным паркингом и офисно-делового центра в Москве. По состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. обязательства по этим договорам составили 5 621 млн. руб. и 11 772 млн. руб., соответственно.

ЖК «Достояние»

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

38. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Операционная аренда

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

Нормативные акты в области охраны окружающей среды

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

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

Прошито, прогумеровано и скреплено печатью
206 (двести шесть) листов

Президент

ИАО «Далс-Девелопмент»

/С.В. Калинин /

