

**АО «Коммерческая недвижимость
ФПК «Гарант-Инвест»
и его дочерние организации**

Консолидированная финансовая
отчетность в соответствии
с международными стандартами
финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2019 года,
и аудиторское заключение независимого
аудитора

Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	6
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	9

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности

1. Основная деятельность Группы	10
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	12
3. Принципы представления отчетности	13
4. Основные принципы учетной политики	14
5. Инвестиционная собственность	30
6. Основные средства и нематериальные активы	38
7. Незавершенное строительство	39
8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы	40
10. Дебиторская задолженность	43
11. Авансы выданные	45
12. Прочие активы	45
13. Привлеченные кредиты и займы	46
14. Кредиторская задолженность	47
15. Выпущенные долговые ценные бумаги	47
16. Авансы полученные	48
17. Прочие обязательства	49
18. Процентные доходы и расходы	49
19. Прочие операционные доходы	49
20. Прочие операционные расходы	49
21. Общие и административные расходы	50
22. Налог на прибыль	50
23. Уставный капитал	53
24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством	53
25. Приобретение дочерних компаний	54
27. Управление капиталом	64
28. Условные обязательства	65
29. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки	65
30. Справедливая стоимость финансовых инструментов	66
31. Операции со связанными сторонами	67
32. События после отчетной даты	68

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (Организация) (ОГРН 1097746603680, ком. 3, пом. 1, дом 23, 1-й Колобовский пер., город Москва, 127051) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года, 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). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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. 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.

Справедливая стоимость объектов недвижимости

Оценка объектов инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости является одним из наиболее значимых вопросов нашего аудита в связи с тем, что процессы оценки и допущения, использованные при определении справедливой стоимости, имеют сложный и субъективный характер.

Информация об объекте инвестиционной недвижимости раскрыта в примечании 6 к консолидированной финансовой отчетности.

Мы провели оценку профессиональной квалификации и объективности независимых оценщиков, выполнивших оценку. Мы провели оценку допущений, использовавшихся оценщиками для формирования прогнозов арендного дохода, операционных расходов. Для анализа допущений, применявшихся для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости, мы привлекли наших экспертов в области оценки недвижимости.

Прочая информация

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете и отчете эмитента за первый квартал 2020 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и отчет эмитента за первый квартал 2020 года, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, обеспечивающий в какой-либо форме уверенность 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 вопроса о том, 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 возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом и отчетом эмитента за первый квартал 2020 года мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

Генеральный директор Организации 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 отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность 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 выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут 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:

- а) 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 ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) 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;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;

- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть 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;
- д) 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;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их 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, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц 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 лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, 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 задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора


Д.А. Тарадов



Аудиторская организация:
Акционерное общество «БДО Юникон»
ОГРН 1037739271701,
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 12006020340

11 июня 2020 года

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	26 452 531	24 821 531
Основные средства и нематериальные активы	6	409 964	406 704
Незавершенное строительство	7	15 588	48 906
Долгосрочные финансовые активы	8	6 254 577	3 787 764
Гудвил	25	725 861	753 027
Отложенные налоговые активы	22	153 711	138 933
Итого внеоборотных активов		34 012 232	29 956 865
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	729 105	149 609
Краткосрочные финансовые активы	8	1 472 716	1 728 308
Дебиторская задолженность	10	298 896	365 064
Авансы выданные	11	442 502	54 842
Прочие активы	12	273 057	311 588
Текущие налоговые активы		5 958	4 801
Итого оборотных активов		3 222 234	2 614 212
Итого активов		37 234 466	32 571 077
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	14 355 748	13 813 016
Привлеченные займы	13	23 784	113 577
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	5 977 204	1 497 018
Кредиторская задолженность	14		244 767
Отложенные налоговые обязательства	22	2 663 023	2 394 874
Итого долгосрочных обязательств		23 019 758	18 063 252
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	576 258	1 261 509
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	1 302 883	1 374 410
Кредиторская задолженность	14	493 669	795 161
Авансы полученные	16	609 683	643 911
Текущие налоговые обязательства		1175	4 954
Прочие обязательства	17	141 707	70 770
Итого краткосрочных обязательств		3 125 376	4 150 715
Итого обязательств		26 145 134	22 213 967
Капитал			
Уставный капитал	24	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		752 138	742 975
Нераспределенная прибыль		10 075 000	9 354 145
Итого капитала, причитающегося акционерам Группы		10 862 138	10 132 120
Неконтролирующие доли участия		227 195	224 990
Итого капитала		11 089 332	10 357 110
Итого обязательств и капитала		37 234 466	32 571 077



Ганфилов А. Ю.
 Генеральный директор
 11 июня 2020

Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 10 по 69 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе по состоянию на 31
 декабря 2019 года
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	2019	2018
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	6	2 873 448	2 734 764
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	6	(711 436)	(765 003)
Переоценка инвестиционной собственности	6	573 270	1 405 532
Валовая операционная прибыль		2 735 283	3 375 293
Процентные доходы	18	657 647	427 995
Процентные расходы	18	(1 876 271)	(1 761 195)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		158 486	(452 641)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности, займам выданным и прочим активам	8,10,11,12	(55 241)	14 553
Обесценение гудвилл		(52 000)	-
Прочие операционные доходы	19	134 426	1 129 252
Прочие операционные расходы	20	(164 425)	(430 473)
Операционные доходы		1 537 905	2 302 784
Общие и административные расходы	21	(688 568)	(599 926)
Прибыль до налогообложения		849 337	1 702 858
Расходы по текущему налогу на прибыль	22	(19 296)	(9 557)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	22	(224 656)	(411 536)
Чистая прибыль		605 386	1 281 765
Прочий совокупный доход			
<i>Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки</i>			
Переоценка основных средства	6	11 453	24 507
Налог на прибыль, относящийся к компоненту прочего совокупного дохода	22	(2 290)	(4 901)
Прочий совокупный доход после налогообложения		9163	19 606
Итого совокупный доход за период		614 549	1 301 371
Прибыль, причитающаяся:			
- акционерам Группы		593 911	1 243 851
- неконтролирующим долям участия		11 475	37 914
Прочий совокупный доход, причитающийся:			
- акционерам Группы		603 074	1 263 457
- неконтролирующим долям участия		11 475	37 914

Ланфилов А. Ю.
 Генеральный директор
 «11» июня 2020



Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 10 по 69 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2019 года
 (в тысячах российских рублей)

	2019	2018
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	849 337	1 702 858
Корректировки:		
Амортизация основных средств (Примечание 6)	36 281	43 900
Резерв под ожидаемые кредитные убытки авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	55 241	(14 553)
Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 5)	(573 270)	(1 405 473)
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	(158 486)	452 641
Обесценение гудвила	52 000	-
Прочие	(6 003)	563 031
Итого корректировки	255 100	1 342 404
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	133 223	23 702
Авансы выданные	(56 651)	(17 501)
Прочие активы	37 418	(142 182)
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	(301 492)	(98 854)
Авансы полученные	(34 228)	190 809
Прочие обязательства	70 937	(3 264)
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности	104 306	1 295 114
Налог на прибыль уплаченный	(10 133)	(7 252)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	94 172	1 287 862
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные	(3 642 307)	(2 948 958)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	1 406 651	1 724 428
Чистые вложения в объекты незавершенного строительства	(10 223)	31 050
Продажа объектов незавершенного строительства	23 095	-
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	(129 644)	-
Авансы по договорам купли продажи долей в уставном капитале	(330 820)	-
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(1 037 029)	(1 104 529)
Приобретение и модернизация основных средств	(21 499)	(40 246)
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(3 741 776)	(2 338 255)
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	4 123 635	4 241 085
Погашение кредитов и займов	(4 179 749)	(3 637 377)
Погашение выпущенных векселей	(20 000)	(10 000)
Выпуск векселей	12 000	-
Выпущенные облигации	6 458 397	500 000
Погашение выпущенных облигаций	(2 157 910)	-
Выплата дивидендов	(9 271)	(3 269)
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	4 227 100	1 090 439
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(2 926)
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	579 496	37 120
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода (Примечание 10)	149 609	112 489
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 10)	729 105	149 609



Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор
 «11 июня 2020»

Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 10 по 69 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

1. Основная деятельность Группы

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Акционерного общества Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и его дочерних компаний (далее – Группа). Перечень дочерних компаний Группы приведен в Примечании 3 к данной консолидированной финансовой отчетности.

Акционерное общество «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является головной компанией Группы (далее - Компания). Компания зарегистрирована на территории Российской Федерации 6 августа 2009 года.

Приоритетные направления деятельности Группы сосредоточены на операциях, относящихся к девелопменту объектов недвижимости, и направленных на строительство торговых центров различных форматов (от 0,4 до 47 тысяч м²), управление и сдачу этих объектов в аренду целевым арендаторам. Целью Группы является формирование полного девелоперского цикла: от поиска и приобретения земельных участков до управления и эксплуатации построенных объектов недвижимости.

Группа не имеет филиалов.

Юридический адрес головного офиса Группы: 127051, Российская Федерация, г. Москва, 1-ый Колобовский пер., д.23, пом.1, ком.3.

Фактический адрес головного офиса Группы: 127051, Российская Федерация, г. Москва, 1-ый Колобовский пер., д.23, пом.1, ком.3.

Среднесписочная численность персонала Группы в 2019 году составила 166 человек (2018 год: 193 человек).

Бенефициаром Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года является Панфилов А.Ю.

Ниже представлена информация об основных акционерах Компании по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года:

Наименование	2019	2018
	Доля (%)	Доля (%)
АО «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест»	99,90	99,90
ООО Управляющая Компания ФПК «Гарант-Инвест»	0,10	0,10
Итого	100,00	100,00

Ниже представлена информация об объектах недвижимости, принадлежащих Группе по состоянию на 31 декабря 2019 года:

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь здания (кв.м.)	Общая площадь земельно-го участка (кв.м.)	Наименование компании Группы
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	46 737,5	37 000	ООО «ГарантСтройИнвест»
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	29 750,0	18 300	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г.Москва, ул. Перовская, д.61А	13 600,0	3 720	ООО «Лендлорд»
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	13 212,5	3 500	ООО «Атлантстрой»
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	11 809,3	15 700	ООО «Монитор-Тайм»
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	3 141,5	2 900	ООО «ТЦ Коломенский»
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	2 845,4	1 950	ООО «ТЦ Пражский Град»
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г.Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	1 487,8	3 800	ООО «Пролетарский-Б»
Торговый центр «Шипиловский»	г.Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	950,9	6 756	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Борисовский»	г.Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	375,9	1 600	ООО «Пролетарский-Б»
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Маяка, д. 15	1 513,2	-	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	562,0	1 400	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	519,0	2 700	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Каширский»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26 Г	280,9	151	АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Офисный центр «Колобовский, 19»	г. Москва, Колобовский пер, 19	413,1	298	ООО «Стройтехносервис»

Ниже представлена информация об объектах недвижимости, принадлежащих Группе по состоянию на 31 декабря 2018 года:

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь здания (кв.м.)	Общая площадь земельно-го участка (кв.м.)	Наименование компании Группы
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	46 737,5	37 000	ООО «ГарантСтройИнвест»
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	29 750,0	18 300	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г.Москва, ул. Перовская, д.61А	13 600,0	3 720	ООО «Лендлорд»
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	13 212,5	3 500	ООО «Атлантстрой»
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	11 809,3	15 700	ООО «Монитор-Тайм»
Торговый центр	г. Москва, просп.	3 141,5	2 900	ООО «ТЦ

«Коломенский» Торгово-ресторанный комплекс	Андропова, д. 23 г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	2 845,4	1 950	Коломенский» ООО «ТЦ Пражский Град»
«Пражский Град» Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г. Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	1 487,8	3 800	ООО «Пролетарский-Б»
Торговый центр «Шпиловский»	г. Москва, ул. Шпиловская, д. 62А	950,9	6 756	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Борисовский»	г. Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 15	375,9	1 600	ООО «Пролетарский-Б»
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	1 513,2	-	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Бирюлевский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	562,0	1 400	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Черноморский»		519,0	2 700	ООО «СРТЦ»

2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Общая характеристика

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям.

Экономика страны чувствительна к ценам на нефть и сырье; отмечается достаточно высокая волатильность курса рубля по отношению к иностранным валютам; ряд положений действующего в настоящий момент российского законодательства продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, что допускает их различное толкование.

По данным Росстата ВВП Российской Федерации по итогам 2019 года вырос на 1,3% в сравнении с 2,5% 2018 года.

По данным Росстата рост цен по итогам 2019 года составил 3,2% в сравнении с 4,3% прошлого года. По сравнению с предыдущим годом выросли темпы роста цен на все основные категории товаров в результате действия как общих, так и специфических факторов на рынке отдельных товаров и услуг. Сильнее всего выросли цены на продовольственные товары (из 3,2% рост цен на продовольственные товары составил 206%, в сегменте непродовольственных товаров рост цен ускорился до 3% в 2019 году (4,1% в 2018 году). К общим факторам, повлиявшим на инфляцию в 2019 году, можно отнести ослабление рубля на фоне снижения цен на нефть и оттока капитала, изменение валютного курса оказала давление на цены по целому ряду товаров и услуг. Вторым фактором стал резкий рост объемов необеспеченного потребительского кредитования (портфель розничных кредитов увеличился на 1,4 трлн рублей).

Совет директоров Банка России несколько раз в течение 2019 года снижал ключевую ставку: с 7,75% на 01 января 2019 года до 6,25% на 31 декабря 2019 года. В феврале 2020 года ключевая ставка была снижена до 6,00%.

В 2018 году кредитные рейтинги России от двух международных агентств находились на уровне ниже инвестиционного: рейтинг Moody's – Ba1, и рейтинг S&P – BB+, в то время как кредитный рейтинг BBB-, присвоенный агентством Fitch, оставался на инвестиционном уровне. В январе 2019 года агенство S&P присвоило России рейтинг BBB- (прогноз «стабильный»), в феврале 2019 года агенство Moody's - Baa3 (прогноз «стабильный»), в августе 2019 года Fitch присвоило рейтинг BBB (прогноз «позитивный»). Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов, а также мер внутреннего характера, включая меры, предпринимаемые Правительством для поддержания роста экономики и внесения изменений в правовую, юридическую и нормативную базы.

Инфляция

Состояние российской экономики характеризуется относительно высокими темпами инфляции. В таблице ниже приведены данные об индексах инфляции за последние пять лет:

	Инфляция за период
31 декабря 2019 года	3,0%
31 декабря 2018 года	4,3%
31 декабря 2017 года	2,5%
31 декабря 2016 года	5,4%
31 декабря 2015 года	12,9%
31 декабря 2014 года	11,4%

Валютные операции и валютный контроль

Иностранные валюты, в особенности доллар США и Евро, играют значительную роль при определении экономических параметров многих хозяйственных операций, совершаемых в России.

В таблице ниже приводятся курсы доллара США и Евро по отношению к рублю.

	Доллар США	Евро
31 декабря 2019 года	61.9057	69.3406
31 декабря 2018 года	69,4706	79,4605
31 декабря 2017 года	57,6002	68,8668
31 декабря 2016 года	60,6569	63,8111
31 декабря 2015 года	72,8827	79,6972
31 декабря 2014 года	56,2584	68,3427

Основные допущения, сделанные при подготовке консолидированной финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность отражает текущую оценку руководством Группы тех воздействий, которые оказывает на деятельность и финансовое положение Группы экономическая ситуация в Российской Федерации. Будущее развитие экономики Российской Федерации зависит в значительной степени от эффективности мер, предпринимаемых Правительством РФ и иных факторов, включая законодательные и политические события, неподконтрольные Группе.

Руководство Группы приложит все возможные усилия, чтобы предсказать воздействие, которое указанные факторы могут оказать на финансовое состояние Группы. В прилагаемую консолидированную финансовую отчетность не были включены корректировки, связанные с этим риском.

3. Принципы представления отчетности

Применяемые стандарты

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - "МСФО").

Непрерывность деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе допущения о непрерывной деятельности Группы в обозримом будущем.

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях - функциональной валюте Группы. За исключением отдельно указанных случаев, все представленные финансовые данные были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

Принципы оценки финансовых показателей

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости, за исключением группы «Земля и здания», отраженных по

справедливой стоимости. Инвестиционная собственность учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости. Здания и земля, входящие в состав основных средств учитываются по справедливой стоимости и регулярно переоцениваются. Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости переоцениваемых объектов основных средств.

Дочерние компании

В консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года были включены следующие дочерние компании:

Наименование	Вид деятельности	Доля участия, %	
		2019	2018
ООО «Монитор-Тайм»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ТЦ Пражский Град»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ТЦ Коломенский»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ГарантСтройИнвест»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «Гарант-Инвест Недвижимость»	Девелопмент	100,00	100,00
ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»	Услуги	100,00	100,00
ООО «Атлантстрой»	Аренда	100,00	100,00
ООО «СРТЦ»	Аренда	100,00	100,00
ООО «Пролетарский-Б»	Аренда	50,00	50,00
ООО «Лендлорд»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «Стройтехносервис»	Аренда	100,00	-

В декабре 2019 года Группа приобрела 100% в ООО «Стройтехносервис». Информация о справедливой стоимости приобретения чистых активов представлена в Примечании 26.

4. Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, использованные при составлении данной консолидированной финансовой отчетности.

Основа консолидации

Дочерние компании

Дочерние компании представляют собой организации, контролируемые Группой. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в консолидированную финансовую отчетность с даты начала действия контроля и до даты прекращения такого действия.

Дочерние компании, за исключением приобретенных у сторон, находящихся под общим контролем, включаются в консолидированную финансовую отчетность по методу приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли. Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо а) по справедливой стоимости, либо б)

пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенной компании. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости. Гудвил определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенной компании из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенную компанию, суммы неконтролирующей доли в приобретенной компании и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенной компании, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения. Отрицательная сумма (“отрицательный гудвил”) признается в составе прибыли или убытка после того как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки. Возмещение, переданное за приобретенную компанию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг.

Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы. Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между компаниями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Компания и все ее дочерние организации применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы. Неконтролирующая доля - это часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Компания не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля представляет отдельный компонент капитала Группы.

Сделки по приобретению компаний между компаниями под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей участия в предприятиях, находящихся под контролем фактической контролирующей стороны Группы, учитываются, как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности периодов или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы, включая гудвил, и обязательства признаются по балансовой стоимости, по которой они должны были быть отражены в консолидированной финансовой отчетности контролирующей стороны Группы, с соответствующей корректировкой нераспределенной прибыли. Вознаграждение Группы признается непосредственно в составе нераспределенной прибыли.

Выбытие дочерних компаний

Когда Группа утрачивает контроль или значительное влияние, то сохраняющаяся доля в компании переоценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке.

Неконтрольные доли участия

Неконтрольные доли участия представляют собой долю в капитале дочерней компании, не приходящуюся, прямо или косвенно, на материнскую компанию, и представляются в составе капитала в консолидированном отчете о финансовом положении отдельно от капитала материнской компании. Разница между вознаграждением, уплаченным при приобретении неконтрольной доли участия, и балансовой стоимостью такой неконтрольной доли участия отражается непосредственно в составе нераспределенной прибыли.

Общий совокупный доход дочерней компании относится на неконтролируемую долю участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо.

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в соответствующую функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Неденежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Неденежные активы и обязательства, отраженные по справедливой стоимости, и оценочная стоимость которых выражается в иностранной валюте, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие в результате изменения валютных курсов, отражаются в отчете о совокупном доходе.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках, в кассе, денежные средства на брокерских счетах,

Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные финансовые активы, которые могут быть легко переведены в денежные средства и срок погашения которых составляет не более трех месяцев, в частности требования по сделкам обратного РЕПО.

Для целей консолидированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств, согласно определению выше.

Финансовые инструменты

Финансовые инструменты - основные подходы к оценке

В зависимости от классификации, финансовые инструменты учитываются по справедливой стоимости или по амортизированной стоимости, как описано ниже. Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная цена на активном рынке. Котируемой рыночной ценой, которая использовалась для оценки финансовых активов, является текущая цена спроса; а котированной рыночной ценой, которая использовалась для финансовых обязательств - текущая цена предложения. Активный рынок - это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. Методы оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на данных аналогичных операций, совершаемых на рыночных условиях, или рассмотрение финансовых данных объекта инвестиций используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых недоступна рыночная информация о цене сделок.

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню - полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые значительные исходные данные, которые либо прямо (к примеру, цена), либо косвенно (к примеру, рассчитанные на базе цены) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными исключительно на наблюдаемых рыночных данных (т.е. для оценки требуется значительный объем ненаблюдаемых исходных данных). Переводы с уровня на уровень иерархии справедливой стоимости считаются имевшими место на конец отчетного периода. Затраты по сделке являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты - это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по

сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или расходы на хранение. Амортизированная стоимость представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов - за вычетом суммы убытков (прямых или путем использования счета оценочного резерва) от обесценения. Нарощенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Нарощенные процентные доходы и нарощенные процентные расходы, включая нарощенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей отчета о финансовом положении. Метод эффективной ставки процента - это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента - это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений (не включая будущие кредитные потери) на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спред по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

Классификация финансовых инструментов

С 1 января 2018 года при первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прочий совокупный доход или по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости, если он одновременно отвечает двум следующим условиям и не отнесен в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.

Долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в том случае, если он соответствует двум следующим условиям и не отнесен к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам и продажа финансового актива; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.

Все прочие финансовые активы классифицируются как измеренные по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Группа отражает денежные средства и их эквиваленты, долгосрочные и краткосрочные финансовые активы, дебиторскую задолженность в консолидированном отчете о финансовом положении по их амортизированной стоимости.

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо как финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости.

При первоначальном признании финансового обязательства Группа обязана оценивать его по справедливой стоимости, плюс, в случае финансового обязательства, которое не оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток, затраты по сделке, прямо связанные с приобретением или выпуском финансового обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором, на существенно отличающихся условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство прекращает признаваться, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в стоимости обязательств в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости, включают в себя заемные средства (кредиты, полученные от коммерческих банков), выпущенные долговые ценные бумаги и кредиторскую задолженность.

Выпущенные долговые ценные бумаги. Выпущенные долговые ценные бумаги включают облигации, выпущенные Группой.

Привлеченные кредиты и займы. Привлеченные кредиты и займы включают в себя кредиты и займы, привлеченные Группой от коммерческих банков и юридических лиц.

Кредиторская задолженность. Кредиторская задолженность первоначально отражается по первоначальной стоимости. В дальнейшем Группа пересчитывает амортизированную стоимость кредиторской задолженности с учетом применения метода дисконтирования.

Первоначальное признание и оценка финансовых инструментов

Признание финансового инструмента производится в момент принятия Группой договорных обязательств по данному инструменту. Финансовые активы и обязательства Группы первоначально отражаются по справедливой стоимости плюс прямые затраты по сделке (для инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка). Наилучшим отражением справедливой стоимости при первоначальном признании является цена сделки.

Прибыль или убыток при первоначальном признании признается только в том случае, если между справедливой стоимостью и ценой сделки существует разница, которая может быть подтверждена другими наблюдаемыми в данный момент на рынке сделками с аналогичным финансовым инструментом или оценочным методом, в котором в качестве входящих переменных используются исключительно данные наблюдаемых рынков. Порядок учета финансовых инструментов после их первоначального признания описан ниже.

Прекращение признания финансовых инструментов

Группа прекращает признавать финансовый актив в тот момент, когда (i) он погашен, либо срок действия прав на потоки денежных средств, связанных с этими активами, истек, или (ii) Группа передала практически все риски и выгоды, связанные с владением им, или (iii) Группа не передала и не сохранила за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, но потеряла контроль над ним. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать рассматриваемый актив независимой третьей стороне без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу. Списание финансовых обязательств производится в случае истечения срока выполнения договорных обязательств Группы, а также в случае их выполнения или аннулирования.

Займы выданные и дебиторская задолженность

Займы выданные и дебиторская задолженность, кроме тех, которые Группа планирует продать в краткосрочной перспективе, являются некотируемыми и непроемкими финансовыми активами, которые погашаются фиксированными или расчетными платежами. Займы выданные и дебиторская задолженность включают в себя дебиторскую задолженность, денежные средства и их эквиваленты, денежные средства ограниченные к использованию, банковские депозиты, некотируемые долговые бумаги и займы выданные. Займы выданные и дебиторская задолженность изначально признаются по справедливой стоимости и в дальнейшем амортизируются с использованием метода эффективной ставки процента.

Финансовые обязательства

Все финансовые обязательства Группы относятся к одной из следующих категорий: (i) предназначенные для торговли, куда относятся производные финансовые инструменты, и (ii) прочие финансовые обязательства. Обязательства, предназначенные для торговли, учитываются по справедливой стоимости с отражением изменений справедливой стоимости через счет прибылей и убытков в том периоде, в котором изменения возникли. Прочие финансовые обязательства учитываются по амортизированной стоимости.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по основной деятельности отражается по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода эффективной ставки процента, за минусом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности.

Предоплаты

Предоплата, которая классифицируется как оборотные активы, представляет собой авансовые платежи поставщикам за товары и услуги. Предоплаты учитываются в сумме фактических затрат, уменьшенных на резерв под возможное обесценение. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты подлежит списанию, и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

Запасы

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации. Себестоимость запасов определяется как средневзвешенная величина и включает в себя затраты на приобретение запасов, затраты на производство или переработку, а также прочие затраты на доставку до настоящего местонахождения и приведение в соответствующее состояние. Стоимость запасов собственного изготовления и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных производственных расходов при обычном уровне загрузки операционных мощностей.

Возможная чистая цена реализации представляет собой расчетную цену продажи в ходе обычной деятельности за вычетом расчетных расходов на завершение производства и расходов по продаже.

Сырье и материалы, предназначенные для операционной деятельности Группы включены в состав краткосрочных активов. Материалы, предназначенные для строительства, включены в состав незавершенного строительства.

Основные средства

Основные средства отражены по стоимости приобретения либо по переоцененной стоимости, как описано ниже, за вычетом накопленной амортизации и резерва под обесценение. Основные средства приобретенные до 1 января 2003 года скорректированы до эквивалента покупательной способности российского рубля на эту дату.

На конец отчетного периода Группа определяет наличие любых признаков обесценения основных средств (за исключением зданий и земли, отражаемых по переоцененной стоимости). Если такие признаки существуют, Группа производит оценку возмещаемой стоимости, которая определяется как наибольшая из справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу основных средств и стоимости, получаемой в результате их использования. Если остаточная стоимость основных средств превышает их оценочную возмещаемую стоимость, то стоимость основных средств уменьшается до возмещаемой стоимости, а разница отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе как расход от обесценения основных средств.

Здания и земля регулярно переоцениваются. Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости переоцениваемых объектов основных средств. После первоначального признания по себестоимости здания и земля отражаются по переоцененной стоимости, представляющей собой справедливую стоимость на дату переоценки за вычетом последующей накопленной амортизации и последующих накопленных убытков от обесценения.

Переоценка выполняется регулярно, чтобы избежать существенных расхождений между справедливой стоимостью переоцененного актива и его остаточной стоимостью.

После переоценки зданий накопленная по ним на дату переоценки амортизация элиминируется против балансовой стоимости, а чистая величина пересчитывается до переоцененной величины актива.

Прирост стоимости от переоценки отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе прочего совокупного дохода, за исключением сумм восстановления предыдущего уменьшения стоимости данного актива, ранее отраженного в составе прибыли или убытка.

Уменьшение стоимости от переоценки отражается в составе прибыли или убытка в консолидированном отчете о совокупном доходе, за исключением непосредственного зачета такого уменьшения против предыдущего прироста стоимости по тому же активу, отраженного непосредственно в составе прочего совокупного дохода как эффект от переоценки основных средств.

Фонд переоценки основных средств относится непосредственно на нераспределенную прибыль после реализации суммы переоценки в момент списания или выбытия актива.

Прибыли и убытки, возникающие в результате выбытия основных средств, определяются на основе их стоимости и отражаются по статье прочие операционные доходы/расходы консолидированного отчета о совокупном доходе.

Затраты на ремонт и техническое обслуживание отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе в момент их возникновения.

Амортизация

Амортизация объекта основных средств начинается с момента ввода его в эксплуатацию. Амортизация начисляется по методу равномерного списания в течение следующих сроков полезного использования активов:

- Здания - 40 лет;
- Мебель, офисное и компьютерное оборудование - 3 - 5 лет.
- Земля имеет неограниченный срок полезной службы и амортизации не подлежит.

В конце срока эксплуатации остаточная стоимость актива представляет собой оценочную сумму, которую Группа получила бы в настоящий момент в случае продажи этого актива, за вычетом оценочных затрат по выбытию, если бы состояние и возраст данного актива соответствовали возрасту и состоянию, которые данный актив будет иметь в конце срока полезного использования. Остаточная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются на конец отчетного периода.

Незавершенное строительство

Имущество, находящееся в процессе строительства или реконструкции для последующего использования в качестве основных средств или инвестиционной собственности учитывается в составе незавершенного строительства. Незавершенное строительство учитывается по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение.

По завершении строительства активы переводятся в состав основных средств или инвестиционной собственности и отражаются по балансовой стоимости на момент перевода. Незавершенное строительство не подлежит амортизации до момента ввода актива в эксплуатацию.

Аренда

Группа в качестве арендатора

С 1 января 2019 года в связи с вступлением в действие МСФО (IFRS) 16 «Аренда» введена новая модель учета договоров аренды, в которой Группа выступает в качестве арендатора, предполагающая их отражение на балансе Группы.

Основные положения

Договоры аренды, в отношении которых Группа является арендатором, признаются в качестве актива в форме права пользования и соответствующего обязательства на дату, когда арендованный актив доступен для использования Группой.

Переходные положения

Учет договоров аренды в соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 16 «Аренда» осуществляется для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 года и или после этой даты.

Датой первоначального применения МСФО (IFRS) 16 «Аренда» является 1 января 2019 года.

Классификация договора в качестве договора аренды

В момент заключения договора Группа оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды.

Договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если этот договор передает право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение.

Актив может считаться идентифицированным, если он четко определен в договоре, т.е. в договоре указан конкретный объект аренды и его исключительные признаки.

Актив в форме права пользования

Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает:

- (а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- (б) арендные платежи на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;
- (с) любые первоначальные прямые затраты, понесенные арендатором; и
- (д) оценку затрат, которые будут понесены арендатором при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении участка, на котором он располагается, или восстановлении базового актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями аренды, за исключением случаев, когда такие затраты понесены для производства запасов. Обязанность арендатора в отношении таких затрат возникает либо на дату начала аренды, либо вследствие использования базового актива в течение определенного периода. Когда актив в форме права пользования отвечает определению инвестиционной недвижимости, он раскрывается в составе инвестиционной недвижимости; в момент признания оценивается по первоначальной стоимости, а в дальнейшем - по справедливой стоимости в соответствии с учетной политикой Группы.

Обязательство по аренде

На дату начала аренды Группа оценивает обязательство по аренде по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату.

На дату начала аренды арендные платежи, которые включаются в оценку обязательства по аренде, состоят из следующих платежей за право пользования базовым активом в течение срока аренды, которые еще не осуществлены на дату начала аренды:

- (а) фиксированные платежи за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению;
- (б) переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды

(с) суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантиям ликвидационной стоимости;

(d) цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что арендатор исполнит этот опцион

(е) выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение арендатором опциона на прекращение аренды.

Срок аренды включает любые не подлежащие досрочному прекращению периоды аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в исполнении этого опциона в соответствии с МСФО (IFRS) 16.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, ставки привлечения заемных средств Группы. Как правило, в качестве ставки дисконтирования Группы используется ставка привлечения заемных средств.

Упрощения практического характера

Группа не признает обязательство по аренде, а также актив в форме права пользования в случае заключения краткосрочных договоров аренды.

Договор считается краткосрочным, если он заключен на срок менее 12 месяцев и отсутствует опцион на автоматическую пролонгацию.

Группа не признает обязательство по аренде, а также актив в форме права пользования по договорам аренды, в которых базовый актив имеет стоимость менее 300 000 рублей.

В отношении краткосрочной аренды по таким видам базовых активов как Транспортные средства, оборудование, либо аренды, в которой базовый актив имеет низкую стоимость, Группа признает арендные платежи по такой аренде в качестве расхода либо линейным методом в течение срока аренды.

Группа в качестве арендодателя

Группа отражает в отчете о финансовом положении активы, являющиеся предметом аренды, в зависимости от характера актива. Арендный доход по договорам аренды равномерно отражается в отчете о совокупном доходе в течение срока аренды в составе прочих операционных доходов.

Совокупная стоимость льгот, предоставленных арендаторам, равномерно отражается как сокращение арендного дохода в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, понесенные в связи с договором операционной аренды, прибавляются к балансовой стоимости актива, сдаваемого в аренду и признаются расходом на протяжении срока аренды на той же основе, что и арендный доход.

Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность - это незанимаемая Группой собственность, удерживаемая Группой с целью повышения стоимости вложенного капитала.

Первоначально инвестиционная собственность учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной собственности - это сумма, на которую можно обменять эту собственность при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, без вычета затрат по сделке.

Рыночная стоимость инвестиционной собственности Группы определяется на основании отчетов независимых оценщиков, обладающих признанной квалификацией и имеющих недавний профессиональный опыт оценки имущества, аналогичного оцениваемой собственности по своему местонахождению и категории.

Доходы и расходы, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной собственности, отражаются в прибыли или убытке за год.

В случае, когда Группа начинает использовать инвестиционную собственность для собственной операционной деятельности, эта собственность переводится в категорию основные средства, а ее балансовая стоимость на дату реклассификации считается ее остаточной стоимостью для целей последующего начисления амортизации.

Гудвил

Гудвил по приобретенным дочерним компаниям раскрывается отдельной строкой в консолидированном отчете о финансовом положении. Гудвил учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения, при наличии таковых.

Группа проверяет гудвил на предмет обесценения не реже одного раза в год, а также при наличии признаков обесценения.

Гудвил распределяется между генерирующими единицами или группами генерирующих единиц, которые, как ожидается, получат преимущества синергетического эффекта от объединения бизнеса. Генерирующие единицы или группы рассматриваются на наиболее низком из уровней, на котором Группа осуществляет контроль над возмещением гудвила, но при этом данный уровень не должен быть выше уровня сегмента. Прибыль или убыток от выбытия какой-либо части бизнеса генерирующей единицы, на которую был распределен гудвил, рассчитывается с учетом балансовой стоимости гудвила, относящегося к выбывающей части бизнеса, который обычно определяется по соотношению стоимости выбывшей части бизнеса и стоимости генерирующей единицы, остающейся после выбытия.

Нематериальные активы

Нематериальные активы Группы, кроме гудвила, имеют конечный срок полезного использования и, в основном, включают капитализированное программное обеспечение, патенты, торговые марки и лицензии. Приобретенные лицензии на компьютерное программное обеспечение, патенты и торговые марки капитализируются в сумме затрат, понесенных на их приобретение и внедрение.

Нематериальные активы амортизируются линейным методом в течение срока их полезного использования.

В случае обесценения балансовая стоимость нематериальных активов списывается до наибольшей из ценности их использования и справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу.

Резервы под ожидаемые кредитные убытки по финансовым инструментам

Группа признает резерв под ожидаемые кредитные убытки по следующим финансовым инструментам, не оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- займы предоставленные;
- приобретенные права требования;
- дебиторская задолженность;
- прочая дебиторская задолженность, отражаемая в составе прочих активов в консолидированном отчете о финансовом положении.

Финансовые активы отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении за вычетом соответствующего резерва под ожидаемые кредитные убытки

Модель оценки ожидаемых кредитных убытков

Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков для целей резервирования финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, ключевым принципом которой является своевременное отражение ухудшения или улучшения кредитного качества финансовых инструментов с учетом текущей и прогнозной информации. Резервы под кредитные убытки, рассчитанные по модели ожидаемых кредитных убытков, представляют собой сумму, которая отражает различные вероятности, временную стоимость денег, а также разумную и подтвержденную информацию, как о прошлых событиях, так и о текущей и будущей экономической ситуации.

Объем ожидаемых кредитных убытков, признаваемый как оценочный резерв под кредитные убытки, зависит от степени ухудшения кредитного качества с момента первоначального признания финансового инструмента.

Для финансовых активов, для которых у Группы нет разумных ожиданий по возврату либо всей непогашенной суммы, либо ее доли, валовая балансовая стоимость финансового актива уменьшается. Это считается (частичным) прекращением признания финансового актива.

Основным фактором, свидетельствующим о существенном увеличении кредитного риска до признания актива обесцененным, является наличие просроченной задолженности перед Группой сроком до 365 дней (включительно).

Основными признаками отнесения финансового инструмента к обесцененным (дефолтным) являются:

- 1) Контрагент просрочил погашение любой задолженности перед Группой более чем на 365 дней;
- 2) Иные качественные признаки неплатежеспособности, идентификация которых приводит к присвоению контрагенту дефолта (банкротство, ожидаемое принятие решения о ликвидации или прекращении деятельности, высоковероятное непогашение задолженности и пр.).

Группа опровергает допущения, что дефолт наступает не позже, чем когда финансовый актив просрочен на 90 дней в связи с особенностью ведения деятельности, наличием обеспечительных платежей и сложившейся исторической практикой.

Оценка ожидаемых кредитных убытков в отношении займов предоставленных и приобретенных прав требований производится на коллективной основе.

При расчете резервов под кредитные убытки на коллективной основе, расчет ожидаемых кредитных убытков производится исходя из следующих переменных:

- Вероятность дефолта контрагента (PD). Вероятность дефолта определяется на основе группы просрочки для соответствующего периода. Значения определяются на основе внутренней статистики с использованием матриц миграции. Годовая вероятность дефолта определяется путем перемножения месячных матриц миграции, построенных за период 12 месяцев. Вероятность дефолта контрагента на всем сроке жизни финансового инструмента определяется на основании матриц миграции, которые возводятся в степень равной сроку, оставшемуся до погашения кредита. Вероятность дефолта корректируется с учетом прогнозной информации.
- Величина убытка в случае дефолта (LGD). Определяется как доля потерь в величине кредитного требования на момент дефолта. Значения определяются с использованием моделей, разработанных на основании внутренней статистики.

Все заемщики проверяются финансовой службой и службой безопасности АО Коммерческая недвижимость «Гарант-Инвест» на предмет оценки финансового состояния на момент выдачи займов и далее мониторятся в течение всего срока действия договора.

Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности формируется при наличии данных, свидетельствующих о том, что Группа не сможет получить суммы, причитающиеся к уплате в соответствии с первоначальными условиями соглашения. Данная оценка производится на индивидуальной основе.

Сумма резерва представляет собой разницу между балансовой и оценочной возмещаемой стоимостью задолженности, рассчитанной как текущая стоимость ожидаемых денежных потоков.

Суммы дебиторской задолженности, погашение которых невозможно, списываются за счет сформированного в консолидированном отчете о финансовом положении соответствующего резерва под ожидаемые кредитные убытки. Списание осуществляется только после завершения всех необходимых процедур и определения суммы убытка. Получение ранее списанных сумм, классифицированных как невозможные к получению, включается в состав прочих операционных доходов.

Если сумма ранее созданного резерва под ожидаемые кредитные убытки снижается благодаря каким-либо событиям после его списания, то восстановление резерва отражается по кредиту строк по созданию резервов под обесценение дебиторской задолженности, в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Авансы полученные

Авансы полученные представляют собой суммы авансов полученных по договорам операционной аренды. Авансы полученные учитываются по себестоимости в консолидированном отчете о финансовом положении.

Кредиты и займы

Кредиты и займы первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента; разница между суммой первоначального признания и суммой к погашению отражается как процентные расходы в течение срока использования заемных средств.

Затраты по займам, привлеченным на общие и конкретные цели, непосредственно относимые к приобретению, строительству или производству актива, подготовка которого к использованию по назначению или для продажи обязательно требует значительного времени (актив, отвечающий определенным требованиям), входят в состав стоимости такого актива. Капитализация затрат по займам продолжается до даты, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки актива к использованию или к продаже. Группа капитализирует затраты по кредитам и займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по активам, отвечающим определенным требованиям. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней стоимости финансирования Группы (средневзвешенные процентные расходы применяются к расходам на квалифицируемые активы) за исключением случаев, когда средства заимствованы для приобретения актива, отвечающего определенным требованиям. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по конкретным займам в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность признается, если контрагент выполнил свои обязательства по контракту, и учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Налог на добавленную стоимость

Выручка, расходы и активы признаются за вычетом суммы налога на добавленную стоимость, кроме случаев, когда:

- НДС, возникший по покупке активов или услуг, не возмещается налоговым органом; в этом случае НДС признается как часть затрат на приобретение актива или часть расходной статьи; и
- дебиторская и кредиторская задолженности отражаются с учетом суммы НДС.

Чистая сумма НДС, возмещаемого налоговым органом или уплачиваемая ему, включается в состав дебиторской или кредиторской задолженности в консолидированном отчете о финансовом положении.

Кредиторская задолженность по прочим налогам

Кредиторская задолженность по прочим налогам включает в себя обязательства по уплате налогов, начисленные в соответствии с действующим законодательством и не погашенные на конец отчетного периода.

Уставный капитал

Уставный капитал отражается по первоначальной стоимости.

Затраты на оплату услуг третьим сторонам, непосредственно связанные с выпуском новых акций, за исключением случаев объединения компаний, отражаются в составе капитала как уменьшение суммы, полученной в результате данной эмиссии.

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на конец отчетного периода только в том случае, если они были объявлены до конца отчетного периода включительно. Информация о дивидендах раскрывается в примечании о событиях, произошедших после конца отчетного периода. Выплата дивидендов и прочее распределение прибыли осуществляется на основе чистой прибыли текущего года по бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

После утверждения общим собранием акционеров дивиденды отражаются в консолидированной финансовой отчетности как распределение прибыли.

Условные активы и обязательства

Условные активы не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в консолидированной финансовой информации в тех случаях, когда получение связанных с ними экономических выгод является вероятным.

Условные обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, за исключением случаев, когда выбытие ресурсов в связи с их погашением является маловероятным.

Резервы предстоящих расходов и платежей

Резервы по обязательствам и платежам начисляются, если Группа вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. Резервы определяются путем дисконтирования расчетных будущих денежных потоков по ставке до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и рисков, свойственных данному обязательству.

В тех случаях, когда Группа ожидает возмещения затрат по резерву, сумма возмещения отражается как отдельный актив, при условии, что получение такого возмещения практически бесспорно.

Налог на прибыль

Налог на прибыль отражается в финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего на конец отчетного периода. Расходы (возмещение) по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода. Помимо этого в Российской Федерации действуют различные операционные налоги, применяющиеся в отношении компаний Группы. Эти налоги отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе общих и административных расходов.

Текущий налог

Текущий налог представляет собой сумму, которая, как ожидается, будет уплачена налоговым органам (возмещена за счет налоговых органов) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды.

Отложенный налог

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых активов и обязательств в отношении всех налоговых убытков к переносу и временных разниц между налогооблагаемой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей консолидированной финансовой отчетности.

Отложенные суммы налога оцениваются по ставкам налогообложения, фактически вступившим в силу на конец отчетного периода, или которые, как ожидается, будут применяться в течение периода восстановления временных разниц или использования перенесенных с прошлых

периодов налоговых убытков. Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств. Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы указанные вычеты. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в финансовой отчетности, на основании вероятных сроков и размера будущей налогооблагаемой прибыли, а также будущих стратегий налогового планирования, необходимо суждение руководства.

Вознаграждения работникам

Расходы на оплату труда и отчисления

Начисление заработной платы, взносов в пенсионный фонд Российской Федерации и фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот проводится в том году, в котором услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы.

Расходы по пенсионному обеспечению

Группа производит отчисления в пенсионный фонд Российской Федерации от имени своих работников и не имеет иных обязательств по выплате других пенсионных отчислений. Размер пенсионных отчислений учитывался в том же периоде, в котором производился учет соответствующей заработной платы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат.

Отражение доходов и расходов

Процентные доходы и расходы отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе по всем долговым инструментам по методу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки. Метод эффективной процентной ставки – это метод расчета амортизированной стоимости финансового актива или финансового обязательства и распределения процентных доходов и процентных расходов на соответствующий период.

Эффективная процентная ставка – это ставка дисконтирования расчетных будущих денежных выплат или поступлений на ожидаемый срок действия финансового инструмента до первоначальной стоимости финансового актива или финансового обязательства. При расчете эффективной процентной ставки Группа оценивает потоки денежных средств с учетом всех договорных условий в отношении финансового инструмента, но не учитывает будущие убытки по кредитам. Такой расчет включает все комиссии и сборы, уплаченные и полученные сторонами договора, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента, затраты по сделке, а также все прочие премии или скидки.

Процентные доходы включают проценты по займам предоставленным. В случае, если возникает сомнение в своевременном погашении займов предоставленных, они переоцениваются до возмещаемой стоимости с последующим отражением процентного дохода на основе процентной ставки, которая использовалась для дисконтирования будущих денежных потоков с целью оценки возмещаемой стоимости.

Группа капитализирует процентные расходы по привлеченным кредитам и займам, связанным со строительством торговых центров.

Прочие доходы и расходы отражаются по методу начисления после предоставления услуги. Этот же принцип применяется в отношении прочих услуг, которые оказываются на постоянной основе в течение длительного периода времени.

Информация по сегментам

Отчетность по сегментам представлена с позиции видения руководства и относится к компонентам Группы, которые определяются как операционные сегменты. Операционные сегменты определены на основе внутренних отчетов, предоставляемых высшему руководящему органу, ответственному за принятие операционных решений.

Группа определила генерального директора в качестве ответственного за принятие операционных решений, а внутренние отчеты, используемые высшим руководством для оценки операций и принятия решений по распределению ресурсов, взяла за основу для раскрытия информации по сегментам. Данные внутренние отчеты составляются на такой же основе, как и данная консолидированная финансовая отчетность.

Вся операционная деятельность группы осуществляется на территории Российской Федерации.

Генеральный директор Группы не получает и не анализирует отдельно информацию по компаниям на регулярной основе с целью принятия операционных решений. Кроме того, финансовая информация по деятельности Группы также представляется и анализируется генеральным директором в совокупности. Следовательно, деятельность Группы включает только один сегмент - недвижимость. В связи с этим информация по операционным сегментам не формируется.

Изменения в учетной политике

а) Новые стандарты, интерпретации и поправки, вступившие в силу 1 января 2019 года

Ряд поправок к МСФО вступил в силу впервые для периодов, начавшихся 1 января 2019 года или после этой даты. Характер и влияние каждой из поправок, принятых Группой, подробно рассматривается ниже.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

Вступивший в силу 1 января 2019 года МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (далее - МСФО (IFRS) 16) заменил собой МСФО (IAS) 17 «Аренда» (далее - МСФО (IAS) 17) и КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды» (далее - КРМФО (IFRIC) 4).

МСФО (IFRS) 16 представляет единую модель учета арендатора, требуя признания активов и обязательств для всех видов аренды, а также возможность исключить аренду, если срок аренды составляет до 12 месяцев или если лежащий в ее основе актив имеет низкую стоимость. МСФО (IFRS) 16 в значительной степени повторяет требования по учету для арендодателей из МСФО (IAS) 17, сохраняя различия между операционной и финансовой арендой

Метод и влияние перехода и использованные упрощения практического характера

Группа применила МСФО (IFRS) 16 с использованием модифицированного ретроспективного подхода, с признанием возникающих в связи с переходом корректировок на дату первого применения (1 января 2019 года), без пересчета сравнительных показателей. **Группа решила** применить упрощение практического характера, чтобы не оценивать заново, является ли договор арендой или содержит условия по аренде на дату первого применения. Договоры, заключенные до даты перехода, которые не относились к аренде в соответствии с МСФО (IAS) 17 и КРМФО (IFRIC) 4, не оценивались заново. Определение аренды в соответствии с МСФО (IFRS) 16 применялось только к договорам, заключенным или измененным 1 января 2019 года или после этой даты.

МСФО (IFRS) 16 предлагает добровольные упрощения практического характера, в том числе относящиеся к первому применению стандарта.

Группа применила следующие практические упрощения при применении МСФО (IFRS) 16 к аренде, прежде классифицированной как операционная аренда в соответствии с МСФО (IAS) 17:

- применила исключение не признавать активы и обязательства в форме права пользования в отношении аренды с оставшимся сроком менее 12 месяцев на дату первого применения.

Как арендатор, Группа прежде классифицировала аренду как операционную или финансовую исходя из определения того, передает ли аренда в значительной мере все риски и выгоды владения. В соответствии с МСФО (IFRS) 16 Группа признает активы в форме права пользования и обязательства по аренде для большей части видов аренды. Однако Группа решила не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде для ряда видов аренды, в которой базовый актив имеет низкую стоимость, исходя из стоимости лежащего в основе актива (в новом состоянии) или в случае краткосрочной аренды со сроком до 12 месяцев.

Сверка обязательств по аренде по состоянию на 1 января 2019 года и обязательств по финансовой аренде по состоянию на 31 декабря 2018 года может быть осуществлена следующим образом:

Договорные обязательства по финансовой аренде на
 31 декабря 2018 года 245 642

Влияние от перехода на МСФО (IFRS) 16 на строку «Кредиторская задолженность» (245 642)

Обязательства по аренде, признанные на 1 января 2019 года -

Активы в форме права пользования, признанные на 1 января 2019 года -

Инвестиционная собственность на
 31 декабря 2018 года 24 821 531

Влияние от перехода на МСФО (IFRS) 16 на строку «Инвестиционная собственность» (118 698)

Инвестиционная собственность на 1 января 2019 года 24 702 833

До введения в действие МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (до 31 декабря 2018 года), Группа применяла предыдущую редакцию МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость», согласно пункту 6 которой права на недвижимость, которая удерживается арендатором по договору операционной аренды, могут классифицироваться и отражаться в учете как инвестиционная недвижимость, если во всем остальном данная недвижимость отвечает определению инвестиционной недвижимости и если арендатор использует для признанного актива модель учета по справедливой стоимости. В соответствии с пунктом 18 МСФО (IAS) 17 «Аренда» позволял не оценивать элементы аренды «земля» и «здания» по отдельности, если арендное право арендатора в отношении как земельного участка, так и здания классифицируется как инвестиционная недвижимость и используется модель учета по справедливой стоимости. До 31 декабря 2018 года земельные участки под торговыми центрами, удерживаемыми по договорам аренды, Группа учитывала как инвестиционную недвижимость и оценивала по справедливой стоимости. Справедливая стоимость данных земельных участков определялась на основании отчета оценщика по оценке здания и земли сравнительным методом, согласно которому денежные платежи по договору операционной аренды учитывались как «отток денежных средств».

В результате перехода на учет объектов аренды в соответствии с стандартом МСФО (IFRS) 16 «Аренда» Группа пересмотрела условия всех договоров аренды земельных участков, в соответствии с которыми величина арендных платежей не зафиксирована в договорах, а определяется на основании решения Правительства Москвы путем получения периодических уведомлений. Периодичность обновления арендной платы также не зафиксирована. Таким образом, переменные арендные платежи не зависят от индекса или ставки и не могут быть включены в оценку обязательств по аренде в соответствии с пунктом 27 МСФО (IFRS) 16. В связи с этим Группа с 01 января 2019 года не признает обязательство по аренде и не корректирует на данную величину балансовую стоимость инвестиционной недвижимости по всем договорам аренды земельных участков. Арендные платежи по договорам аренды земельных участков учитываются как операционный расход.

В результате применения МСФО (IFRS) 16 с использованием модифицированного ретроспективного подхода нераспределенная прибыль Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года составила 9 481 089 тыс.руб.

Прочие поправки к стандартам

Другие новые стандарты, а также поправки к стандартам и разъяснениям, выпущенные Советом по МСФО, которые впервые применимы к текущей годовой финансовой отчетности (перечислены ниже), не оказывают влияние на Группу, так как либо не относятся к деятельности Группы, либо требуют учет, который соответствует ее текущей учетной политике:

- Поправка к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» - Условия о досрочном погашении с отрицательным возмещением и модификация финансового обязательства;

- Поправка к МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия» - Долгосрочные вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия;
- Ежегодные улучшения МСФО (IFRS) за период 2015-2018 (МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», МСФО (IFRS) 11 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия», МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям»);
- МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» - Изменения, сокращения, погашения пенсионной программы.

Б) МСФО и Интерпретации, еще не вступившие в силу

Приведенные ниже стандарты, интерпретации и поправки, которые еще не вступили в силу и не применялись досрочно в данной консолидированной финансовой отчетности, будут или могут оказывать влияние на последующую консолидированную финансовую отчетность Группы. Группа планирует начать применение указанных стандартов, поправок и разъяснений с момента их вступления в действие. Группа не ожидает существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность от их применения.

- Поправки к МСФО (IFRS 3) «Объединения бизнесов - Определение бизнеса» (вступают в силу 1 января 2020 года);
- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки - Определение существенности» (вступают в силу 1 января 2020 года);
- Поправки к ссылкам на «Концептуальные основы» в стандартах МСФО (вступают в силу 1 января 2020 года);
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (вступает в силу 1 января 2021 года).

5. Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

Справедливая стоимость на 1 января 2018 года	22 309 685
Изменение справедливой стоимости в течение года	1 405 532
Приобретение	221 750
Модернизация	882 779
Перевод в состав основных средств	(23 703)
Перевод из состава основных средств	25 488
Справедливая стоимость на 31 декабря 2018 года	24 821 531
Пересмотр стоимости права аренды земли в связи с введением МСФО 16 «Аренда»	(118 698)
Справедливая стоимость на 1 января 2019 года	24 702 833
Изменение справедливой стоимости в течение года	573 270
Приобретение	117 000
Приобретение дочерней компании	146 587
Модернизация	920 029
Перевод в состав основных средств	(7 188)
Справедливая стоимость на 31 декабря 2019 года	26 452 531

Инвестиционная собственность Группы была оценена независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года. Оценка на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль», ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности», ООО «Конти» и была основана на рыночной стоимости.

В таблице ниже приведена информация о справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности Группы:

Наименование Объекта	Месторасположение	Компания	Справедливая стоимость	
			31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм»	7 728 469	7 319 381
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»	6 547 150	5 926 600
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	4 255 839	4 176 660
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	ООО «Атлантстрой»	3 206 647	3 180 674
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «ТЦ Коломенский»	1 627 675	1 536 647
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	674 893	650 511
Торгово- развлекательный комплекс «Перово Молл»	г.Москва, ул. Перовская, д.61А	ООО «Лендлорд»	933 614	860 535
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г.Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	ООО «Пролетарский- Б»	422 411	403 472
Торговый центр «Шпиловский»	г.Москва, ул. Шпиловская, д. 62А	ООО «СРТЦ»	178 920	170 114
Торговый центр «Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	ООО «СРТЦ»	187 294	176 887
Торговый центр «Смолл Красный Маяк»	г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 15	ООО «СРТЦ»	191 927	175 685
Торговый центр «Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	ООО «СРТЦ»	166 945	161 858
Торговый центр «Борисовский»	г.Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	ООО «Пролетарский- Б»	85 642	82 507
Торговый центр «Каширский»	Каширское шоссе, 26Г	АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»	98 519	-
Офисный центр «Колобовский, 19»	Колобовский пер, 19	ООО «Стройтехносервис»	146 587	
Итого инвестиционная собственность		о	26 452 531	24 821 531

Все объекты инвестиционной собственности Группы расположены в г. Москве.

В таблице ниже приведен анализ справедливой стоимости инвестиционной собственности, признанной в отчете о финансовом положении по уровню иерархии оценки справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2019 года:

Наименование Объекта	Справедливая стоимость				
	Уровень 1 (Котируемые цены на активных рынках)	Уровень 2 (Существенные наблюдаемые входящие данные)	Уровень 3 (Существенные ненаблюдаемые входящие данные)	Итого	Общий доход/(убыт ок), признанный в отчетном периоде
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	-	-	7 728 469	7 728 469	46 605
Торговый центр «Москворечье»	-	-	6 547 150	6 547 150	377 686
Торговый центр «Ритейл Парк»	-	-	4 255 839	4 255 839	58 691

Торгово-деловой комплекс «Тульский»	-	-	3 206 647	3 206 647	(6 795)
Торговый центр «Коломенский»	-	-	1 627 675	1 627 675	53 912
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	-	-	674 893	674 893	22 721
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	-	-	933 614	933 614	(3 821)
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	-	-	422 411	422 411	18 727
Торговый центр «Шпиловский»	-	-	178 920	178 920	5 793
Торговый центр «Бирюлевский»	-	-	187 294	187 294	6 476
Торговый центр «Смолл Красный Маяк»	-	-	191 927	191 927	3 672
Торговый центр «Черноморский»	-	-	166 945	166 945	5 087
Торговый центр «Борисовский»	-	-	85 642	85 642	2 997
Торговый центр «Каширский»	-	-	98 519	98 519	(18 481)
Офисный центр «Колобовский, 19»	-	-	146 587	146 587	
Итого инвестиционная собственность	-	-	26 452 531	26 452 531	573 270

В течении 2019 года и 2018 года не было перереклассификаций между уровнями справедливой стоимости.

В таблице ниже приведен анализ справедливой стоимости инвестиционной собственности, признанной в отчете о финансовом положении по уровню иерархии оценки справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2018 года:

Наименование Объекта	Справедливая стоимость			Итого	Общий доход/(убыток), признанный в отчетном периоде
	Уровень 1 (Котируемые цены на активных рынках)	Уровень 2 (Существенные наблюдаемые входящие данные)	Уровень 3 (Существенные ненаблюдаемые входящие данные)		
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	-	-	7 319 381	7 319 381	946 347
Торговый центр «Москворечье»	-	-	5 926 600	5 926 600	(133 390)
Торговый центр «Ритейл Парк»	-	-	4 176 660	4 176 660	(78 540)
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	-	-	3 180 674	3 180 674	41 582
Торговый центр «Коломенский»	-	-	1 536 647	1 536 647	179 523
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	-	-	650 511	650 511	86 815

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2019 года (в тысячах российских рублей)

Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	-	-	860 535	860 535	18 509
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	-	-	403 472	403 472	64 981
Торговый центр «Шипиловский»	-	-	170 114	170 114	(1 280)
Торговый центр «Бирюлевский»	-	-	176 887	176 887	112 347
Торговый центр «Смолл Красный Маяк»	-	-	175 685	175 685	72 296
Торговый центр «Черноморский»	-	-	161 858	161 858	102 395
Торговый центр «Борисовский»	-	-	82 507	82 507	(6 053)
Итого инвестиционная собственность	-	-	24 821 531	24 821 531	1 405 532

В таблице ниже приведен анализ допущений, используемых при оценке справедливой стоимости инвестиционной собственности, признанной в отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года:

Наименование Объекта	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допущения 2019	Допущения 2018	Справедливая стоимость	
					31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	-Доля свободных помещений	Доходный	6%	3,8%	7 728 469	7 319 381
	-Коэффициент роста		2%	2%		
	-Ставка дисконтирования		11.5%	12%		
	-Ставка аренды в год		- 14 - 840 тыс. руб. кв. м.	- 13 - 418 тыс. руб. кв. м.		
Торговый центр «Москворечье»	-Доля свободных помещений	Доходный	5,3%	8,3%	6 547 150	5 926 600
	-Коэффициент роста		2%	2%		
	-Ставка дисконтирования		11.5%	12%		
	-Ставка аренды в год		- 2 - 396 тыс. руб. кв. м.	- 2 - 396 тыс. руб. кв. м.		
Торговый центр «Ритейл Парк»	-Доля свободных помещений	Доходный	0,5%	0,2%	4 255 839	4 176 660
	-Коэффициент роста		2%	2%		
	-Ставка дисконтирования		11.5%	12%		
	-Ставка аренды в год		-3,2 - 456 тыс. руб. кв. м.	-3,2 - 456 тыс. руб. кв. м.		
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	-Доля свободных помещений	Доходный	1,2%	0,7%	3 206 647	3 180 674
	-Коэффициент роста		2%	2%		
	-Ставка дисконтирования		11.5%	12%		
	-Ставка аренды в год		- 7 - 396 тыс. руб. кв. м.	- 3 - 346 тыс. руб. кв. м.		
Торговый центр «Коломенский»	-Доля свободных помещений	Доходный	0%	0%	1 627 675	1 536 647
	-Коэффициент роста		11.75%	12%		

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2019 года (в тысячах российских рублей)

	-Ставка дисконтирования		- 12 - 396 тыс.	- 12 - 390 тыс.		
	-Ставка аренды в год		руб.кв.м.	руб.кв.м.		
	-Доля свободных помещений		0%	0%		
	-Коэффициент роста		2%	2%		
	-Ставка дисконтирования	Доходный	11.75%	12%		
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	-Ставка аренды в год		- 10,5 - 201 тыс. руб.кв.м.	- 11,5 - 189 тыс. руб.кв.м.		
					674 893	650 511
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	- Стоимость квадратного метра	Сравнительный	69	63		
					933 614	860 535
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	- Стоимость квадратного метра	Сравнительный	284	271		
					422 411	403 472
Торговый центр «Шипиловский»	- Стоимость квадратного метра	Сравнительный	188	179		
					178 920	170 114
Торговый центр «Бирюлевский»	- Стоимость квадратного метра	Сравнительный	333	315		
					187 294	176 887
Торговый центр «Смолл Красный Маяк»	- Стоимость квадратного метра	Сравнительный	127	116		
					191 927	175 685
Торговый центр «Черноморский»	- Стоимость квадратного метра	Сравнительный	322	312		
					166 945	161 858
Торговый центр «Борисовский»	- Стоимость квадратного метра	Сравнительный	228	219		
					85 642	82 507
Торговый центр «Каширский»	- Стоимость квадратного метра	Доходный	351	0		
					98 519	-
Офисный центр «Колобовский, 19»	- Стоимость квадратного метра	Доходный	355	0		
					146 587	
Итого инвестиционная собственность					26 452 531	24 821 531

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2019 года:

	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	Увеличение доли свободных помещений	1%	(81 700)
	Увеличение коэффициента роста	1%	166 900
	Рост ставки дисконтирования	0.5%	(116 900)
	Увеличение ставок аренды	10%	817 300
Торговый центр «Москворечье»	Увеличение доли свободных помещений	1%	(68 000)
	Увеличение коэффициента роста	1%	196 000
	Рост ставки дисконтирования	0.5%	(98 000)
	Увеличение ставок аренды	10%	676 000
Торговый центр «Ритейл Парк»	Увеличение доли свободных помещений	1%	(50 000)
	Увеличение коэффициента роста	1%	170 000

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2019 года (в тысячах российских рублей)

	Рост ставки дисконтирования	0.5%	(60 000)
	Увеличение ставок аренды	10%	530 000
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	Увеличение доли свободных помещений	1%	(35 000)
	Увеличение коэффициента роста	1%	92 000
	Рост ставки дисконтирования	0.5%	(47 000)
	Увеличение ставок аренды	10%	349 000
Торговый центр «Коломенский»	Увеличение доли свободных помещений	1%	(16 000)
	Увеличение коэффициента роста	1%	36 000
	Рост ставки дисконтирования	0.5%	(24 000)
	Увеличение ставок аренды	10%	164 000
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	Увеличение доли свободных помещений	1%	(8 000)
	Увеличение коэффициента роста	1%	14 000
	Рост ставки дисконтирования	0.5%	(11 000)
	Увеличение ставок аренды	10%	81 000

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	Увеличение доли свободных помещений	1%	(78 000)
	Увеличение коэффициента роста	1%	135 000
	Рост ставки дисконтирования	0.5%	(109 000)
	Увеличение ставок аренды	10%	778 000
Торговый центр «Москворечье»	Увеличение доли свободных помещений	1%	(58 000)
	Увеличение коэффициента роста	1%	186 000
	Рост ставки дисконтирования	0.5%	(87 000)
	Увеличение ставок аренды	10%	585 000
Торговый центр «Ритейл Парк»	Увеличение доли свободных помещений	1%	(50 000)
	Увеличение коэффициента роста	1%	120 000
	Рост ставки дисконтирования	0.5%	(50 000)
	Увеличение ставок аренды	10%	500 000
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	Увеличение доли свободных помещений	1%	(34 000)
	Увеличение коэффициента роста	1%	71 000
	Рост ставки дисконтирования	0.5%	(37 000)
	Увеличение ставок аренды	10%	341 000

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2019 года (в тысячах российских рублей)

Торговый центр «Коломенский»	аренды		
	Увеличение доли свободных помещений	1%	(13 500)
	Увеличение коэффициента роста	1%	32 800
	Рост ставки дисконтирования	0.5%	(23 200)
	Увеличение ставок аренды	10%	134 400
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	Увеличение доли свободных помещений	1%	(6 000)
	Увеличение коэффициента роста	1%	16 000
	Рост ставки дисконтирования	0.5%	(10 000)
	Увеличение ставок аренды	10%	65 000

В течение 2019 года прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 711 436 тыс. рублей (2018 год: - 765 003 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за 2019 год составила 2 873 448 тыс. рублей (за 2018 год - 2 734 764 тыс. рублей).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров:

Наименование объекта	2019	2018
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	796 033	760 563
Торговый центр «Москворечье»	694 604	730 577
Торговый центр «Ритейл Парк»	496 445	482 749
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	396 388	364 154
Торговый центр «Коломенский»	172 935	155 165
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	114 609	98 154
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	83 382	67 759
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	44 836	39 543
Торговый центр «Шипиловский»	20 651	15 542
Торговый центр «Борисовский»	11 679	9 466
Торговый центр «Черноморский»	21 373	4 985
Торговый центр «Бирюлевский»	18 748	6 107
Торговый центр «Красный Маяк»	1 765	
Итого сумма арендного дохода	2 873 448	2 734 764

Группа предоставляет помещения в аренду на срок от 1 года до 5 лет и включает условия о периодическом пересмотре арендной ставки в соответствии со складывающимися рыночными условиями.

Ниже представлена информация о будущих арендных доходах по нерасторгаемым договорам операционной аренды по состоянию на 31 декабря:

	2019	2018
Менее 1 года	1 858 324	1 644 950
От 1 года до 5 лет	3 377 600	3 229 829
Более 5 лет	2 254 651	1 766 547
	7 490 575	6 641 326

Здания Торговых центров «Бирюлевский», «Смолл Красный Маяк», «Черноморский» были приобретены Группой в июне 2018 года.

Здание торгового центра «Каширский» было приобретено Группой в ноябре 2019 года. Арендный доход за 2019 год не начислялся. Арендный доход будет начисляться с 2020 года.

Здание офисного центра «Колобовский, 19» было приобретено Группой в декабре 2019 года. Арендный доход за 2019 год не начислялся. Арендный доход будет начисляться с 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 7 728 469 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 28 июня 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 6 547 150 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 31 января 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 255 839 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 19 сентября 2025 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 206 647 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 09 сентября 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 627 675 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 674 893 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от ОАО «Сбербанк России» сроком до 14 июня 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 933 614 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 05 мая 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Красный Маяк», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 725 086 тыс.руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 09 июля 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года Торговый центр «Каширский» справедливой стоимостью 98 519 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту.

По состоянию на 31 декабря 2018 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 7 319 381 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 28 июня 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 5 926 600 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 31 января 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 176 660 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 19 сентября 2025 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 180 674 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 1 сентября 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 536 647 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 650 511 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от ОАО «Сбербанк России» сроком до 14 июня 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 года здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 860 535 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АО «Банк Финсервис» сроком до 26 мая 2019 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 года здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Красный Маяк», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 684 544 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 09 июля 2028 года.

6. Основные средства и нематериальные активы

	Земля и здания	НМА	Мебель, офисное и компьютерное оборудование	Итого
Остаточная стоимость на 31 декабря 2017 года	217 913	1190	218 168	437 271
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2018 года	217 913	2405	521913	742231
Приобретение		410	39 835	40 245
Приобретение дочерней компании				
Перевод из незавершенного строительства	31 050	-	-	31 050
Перевод из инвестиционной собственности	23 703	-	-	23 703
Перевод в инвестиционную собственность	(25 488)	-	-	(25 488)
Переоценка	24 507	-	-	24 507
Списание накопленной амортизации при переоценке	(6 172)	-	-	(6 172)
Выбытие	(31 050)	(31)	(58672)	(89753)
Остаток на 31 декабря 2018 года	234 463	2784	503 076	740 323
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2019 года		1215	303 745	304960
Амортизационные отчисления	6172	304	37424	43900
Выбытие	-		(9069)	(9069)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(6172)	-	-	(6172)
Остаток на 31 декабря 2018 года	-	1 519	332 100	333 619
Остаточная стоимость на 31 декабря 2018 года	234 463	1 265	170 976	406 704
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2019 года	234 463	2784	503 076	740 323
Приобретение		1630	19 991	21621
Приобретение дочерней компании	3413		74	3487
Перевод из незавершенного строительства				
Перевод из инвестиционной собственности	7188			7188
Перевод в инвестиционную собственность				
Переоценка	11 453	-	-	11 453
Списание накопленной амортизации при переоценке	(6 796)	-	-	(6 796)
Выбытие			(26 832)	(26832)
Остаток на 31 декабря 2019 года	249 721	4 414	496 188	750 444
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2018 года	-	1 519	332 100	333 619
Амортизационные отчисления	6796	794	28800	36390

Приобретение дочерней компании				
Выбытие	-	-	(23011)	(23011)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(6796)	-	-	(6796)
Остаток на 31 декабря 2019 года	-	2 362	338118	340480
Остаточная стоимость на 31 декабря 2019 года	249 721	2052	158 070	409 964

Здания и земля Группы были оценены независимым оценщиком. Оценка на 31 декабря 2019 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль», ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности», ООО «Конти» и была основана на рыночной стоимости. Оценка на 31 декабря 2018 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности» и была основана на рыночной стоимости.

За период, завершившийся 31 декабря 2019 года, в остаточную стоимость зданий и земли включена сумма 11 453 тыс.рублей, представляющая собой положительную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (31 декабря 2018 года: положительная переоценка в размере 24 507 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2019 года совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 2 290 тыс. рублей (31 декабря 2018 года: совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 4 901 тыс. рублей) было рассчитано в отношении переоценки зданий и земли по справедливой стоимости и отражено в составе прочего совокупного дохода.

В случае если переоценка стоимости зданий и земли не была бы осуществлена в отчетном периоде, чистая балансовая стоимость земли и зданий по состоянию на 31 декабря 2019 года составила бы 238 268 тысяч рублей (31 декабря 2018 года: 209 956 тысяч рублей).

7. Незавершенное строительство

Незавершенное строительство представляет собой инвестиции в строительство и переоборудование объектов коммерческой недвижимости, предназначенной для сдачи в аренду и использовании в собственных нуждах. По завершении работ незавершенное строительство переклассифицируется в инвестиционную собственность или в соответствующую категорию основных средств.

Ниже представлена информация об изменении стоимости незавершенного строительства в течение 2019 и 2018 года:

	2019	2018
Незавершенное строительство на 1 января	48 906	79 956
Затраты на незавершенное строительство	-	-
Перевод в состав основных средств	(10 223)	
Выбытие	(23 095)	(31 050)
Незавершенное строительство на 31 декабря	15 588	48 906

8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Долгосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	6 119 185	3 813 452
Приобретенные права требования	154 641	
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(19 249)	(25 688)
Итого долгосрочных финансовых активов	6 254 577	3 787 764
Краткосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	1 483 965	1 381 283
Приобретенные права требования		362 725
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(11 250)	(15 700)
Итого краткосрочных финансовых активов	1 472 716	1 728 308
Итого финансовых активов	7 727 292	5 516 072

По состоянию на 31 декабря 2019 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 6 119 185 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,5% до 15,2%, со сроком погашения с мая 2021 года по март 2024 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 558 838 тыс.рублей.

По состоянию на 31 декабря 2018 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 3 813 452 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,5% до 13,5%, со сроком погашения с августа 2020 года по октябрь 2023 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 635 262 тыс.рублей.

По состоянию на 31 декабря 2019 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 1 481 965 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8% до 11%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря 2018 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 1 381 283 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8% до 13%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря 2019 года дократкорочные приобретенные права требования в размере 154 641 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 10 % до 12%, со сроком погашения в марте 2023.

По состоянию на 31 декабря 2018 года краткорочные приобретенные права требования в размере 362 725 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 0% до 13%, на срок до 12 месяцев.

Ниже представлен анализ активов, входящих в состав финансовых активов, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2019 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Долгосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	6 119 185	-	-	6 119 185
Итого Займы, выданные юридическим лицам	6 119 185	-	-	6 119 185
Приобретенные права требования				
Минимальный кредитный риск	154 641	-	-	154 641
Итого Приобретенные права требования	154 641	-	-	154 641
Краткосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	1 483 965	-	-	1 483 965
Итого Займы, выданные юридическим лицам	1 483 965	-	-	1 483 965
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	(30 499)	-	-	(30 499)
Итого активов, входящих в состав финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2019 года	7 727 292	-	-	7 727 292

Ниже представлен анализ активов, входящих в состав финансовых активов, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Долгосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	3 813 452	-	-	3 813 452
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	-	-
Итого Займы, выданные юридическим лицам	3 813 452	-	-	3 813 452
Краткосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	1 381 283	-	-	1 381 283
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	-	-
Итого Займы, выданные юридическим лицам	1 381 283	-	-	1 381 283
Приобретенные права требования				
Минимальный кредитный риск	362 725	-	-	362 725
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	-	-
Итого Приобретенные права требований	262 725	-	-	262 725
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	(41 388)	-	-	(41 388)

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Итого активов, входящих в состав финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2019 года	5 516 072	-	-	5 516 072

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов в течение 2019 года:

	Стадия 1	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода	41 388	41 388-
Восстановление резерва	(10 889)	(10 889)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	30 499	30 499

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов в течение 2018 года:

	Стадия 1	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода	-	-
Создание резерва	41 388	41 388
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	41 388	41 388

9. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Денежные средства и их эквиваленты в кассе	548	315
Требования по сделке обратного РЕПО		
- в рублях	500 299	
Средства на счетах брокера		-
- в рублях	1 334	
-Текущие счета в банках		
С кредитным рейтингом от BBB- до BBB+		
- в рублях	374	858
Без кредитного рейтинга		
- в рублях	226 549	148 436
Всего денежных средств и их эквивалентов	729 105	149 609

Рейтинги приведены по международной шкале Standard&Poor's и Fitch при их наличии, в противном случае используются рейтинги Moody's и национальных рейтинговых агентств, аккредитованных Банком России.

По состоянию на 31 декабря 2019 года обеспечение, полученное по сделке обратного РЕПО с центральным контрагентом, ставка РЕПО 6,2% годовых, срок исполнения сделки 09.01.2020 представляет собой облигации федерального займа в количестве 485 756 шт. (29006, 29006RMFS, RU000A0JV4L2) справедливой стоимостью 531 995 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года все денежные средства и их эквиваленты отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному кредитному риску в соответствии с МСФО (IFRS 9). Сумма резерва под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 незначительна и не была отражена в настоящей консолидированной отчетности.

10. Дебиторская задолженность

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	409 256	400 871
Прочая дебиторская задолженность	-	7 499
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	(110 360)	(43 306)
Итого дебиторская задолженность	298 896	365 064

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности в течение 2019 и 2018 года:

	2019	2018
Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности/резерва под обесценение на 1 января	43 306	42 644
Создание резерва	87 663	26 995
Восстановление резерва	(20 609)	(26 333)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 31 декабря	110 360	43 306

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2019 года показал, что дебиторская задолженность в сумме 298 826 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2018 года: дебиторская задолженность в сумме 365 064 тыс. рублей является не просроченной). По состоянию на 31 декабря 2019 года дебиторская задолженность в сумме 110 360 тыс. руб. является просроченной, вследствие чего подвержена высокому кредитному риску и была зарезервирована (31 декабря 2018 года: 43 306 тыс.руб.)

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2019 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде				
Минимальный кредитный риск	270 746	-	-	270 746
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	138 510	138 510
Валовая балансовая стоимость	270 746	-	138 510	409 256
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	-	(110 361)	(110 361)
Итого дебиторская задолженность	270 746	-	28 149	298 896

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде				
Минимальный кредитный риск	357 565	-	-	357 565
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	43 306	43 306
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность				
Минимальный кредитный риск	7 499	-	-	7 499
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	-	-
Валовая балансовая стоимость	365 064	-	43 306	408 370

За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	-	(43 306)	(43 306)
Итого дебиторская задолженность	365 064	-	-	365 064

11. Авансы выданные

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Авансы выданные прочим поставщикам	116 095	60 504
Авансы по договорам купли-продажи доли в уставном капитале	330 820	-
Резерв	(4 413)	(5 662)
Итого авансы выданные	442 502	54 842

По состоянию на 31 декабря 2019 года авансы выданные по договорам купли-продажи включают себя авансы на приобретение доли в уставном капитале 48,65% доли в уставном капитале ООО "ОСБИ-С-М". На дату утверждения настоящей отчетности Группа не завершила сделку по приобретению указанных долей.

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки авансов выданных в течение 2019 и 2018 года:

	2019	2018
Резерв под ожидаемые кредитные убытки/под обесценение авансов выданных на 1 января	5 662	4 442
Создание резерва	3 990	3 947
Восстановление резерва	(5 239)	(2 727)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки/под обесценение авансов выданных на 31 декабря	4 413	5 662

12. Прочие активы

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
НДС к возмещению	146 321	130 501
НДС с авансов полученных	97 536	94 492
Материалы	17 473	33 090
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	1 062	20 740
Авансовые платежи по договорам аренды земли	-	18 188
Переплата по страховым взносам	1 912	2 860
Прочее	11 460	15 538
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки/под обесценение прочих активов	(2 707)	(3 821)
Итого прочих активов	273 057	311 588

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки прочих активов в течение 2019 и 2018 года:

	2019	2018
Резерв под ожидаемые кредитные убытки/ под обесценение прочих активов на 1 января	3 821	93 049
Создание резерва	2471	-
Списание прочих активов за счет резерва		(31 405)
Восстановление резерва	(3584)	(57 823)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки/ под обесценение прочих активов на 31 декабря	2 707	3 821

13. Привлеченные кредиты и займы

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные кредиты	14 355 748	13 811 116
Долгосрочные займы	3 341	79 640
Проценты, начисленные по долгосрочным займам	20 443	35 837
Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов	14 379 532	13 926 593
Краткосрочные кредиты и займы		
Текущая часть долгосрочных кредитов	570 720	1 223 020
Проценты, начисленные по кредитам	5 538	38 489
Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов	576 258	1 261 509
Итого привлеченных кредитов и займов	14 955 790	15 188 102

По состоянию на 31 декабря 2019 года привлеченные кредиты в размере 14 932 006 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 570 720 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7,0% до 9,78%, со сроком погашения с апрель 2020 года по июль 2029 года, сумма начисленных процентов составляет 5 538 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2019 года привлеченные займы в размере 23 774 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 9% до 13,1%, со сроком погашения с марта 2021 года по декабрь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 20 433 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2018 года привлеченные кредиты в размере 15 072 625 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 1 223 020 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7,0% до 9,78%, со сроком погашения с сентября 2020 года по июль 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 38 489 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2018 года привлеченные займы в размере 115 477 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 9% до 13,1%, со сроком погашения с марта 2021 года по декабрь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 35 837 тыс. рублей.

14. Кредиторская задолженность

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	-	-
Задолженность по финансовой аренде (Примечание 4)	-	244 767
Итого долгосрочной кредиторской задолженности		244 767
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	493 669	794 286
Задолженность по финансовой аренде	-	875
Итого краткосрочной кредиторской задолженности	493 669	795 161
Итого кредиторской задолженности	493 669	1 039 928

Торговая кредиторская задолженность представляет собой обязательства Группы перед поставщиками и подрядчиками.

По состоянию на 31 декабря 2018 года кредиторская задолженность по финансовой аренде представляет собой сумму обязательств по финансовой аренде земли.

Ниже представлена информация об обязательствах по договорам финансовой аренды по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	Минимальные арендные платежи	Финансо- вые расходы	Дисконтиро- ванная стоимость
Менее 1 года	25 482	24 607	875
От 1 года до 5 лет	101 932	97 006	4 926
Более 5 лет	733 152	493 311	239 841
Итого кредиторской задолженности по договорам финансовой аренды	860 566	614 924	245 642

15. Выпущенные долговые ценные бумаги

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Долгосрочные обязательства		
Рублевые облигации	5 977 204	1 497 018
Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	5 977 204	1 497 018
Краткосрочные обязательства		
Рублевые облигации	1 096 897	1 299 928
Накопленный купонный доход по рублевым облигациям	193 826	53 389
Векселя	12 000	20 000
Начисленные проценты по векселям	160	1 093
Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	1 302 883	1 374 410
Итого выпущенных долговых ценных бумаг	7 280 087	2 871 428

По состоянию на 31 декабря 2019 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-03 на сумму 142 090 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 16 декабря 2020 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 606 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-04 на сумму 500 000 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 26 августа 2020 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 20 545 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-05 на сумму 5 958 394 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 12 марта 2024 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 170 469 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-06 на сумму 473 617 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 11,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 17 декабря 2022 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 2 205 тыс. рублей;
- векселя на сумму 12 000 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает в апреле 2020 года. Процентная ставка по векселю составляет 6,5%. Начисленные проценты по векселям составляют 160 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2019 года часть выпущенных облигаций Группы были приобретены одной из компаний Группы. Общая сумма приобретенных облигаций составляет 897 249 тыс. рублей. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 4 843 тыс. рублей.

Группа отражает выпущенные долговые ценные бумаги без учета облигаций Группы, приобретенных компаниями Группы.

Рублевые облигации серии 001P-01 на сумму 1 000 000 тыс. рублей и серии 001P-02 на сумму 300 000 тыс. рублей были погашены в отчетном периоде.

Рублевые облигации серии 001P-03 на сумму 2 267 000 тыс. рублей были выкуплены эмитентом по оферте.

По состоянию на 31 декабря 2018 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-01 на сумму 999 941 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 13%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 27 мая 2019 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 12 470 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-02 на сумму 299 987 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 18 июля 2019 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 16 272 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-03 на сумму 998 566 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12,75%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 16 декабря 2020 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 4 190 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-04 на сумму 498 452 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 26 августа 2020 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 20 385 тыс. рублей;
- векселя на сумму 20 000 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает с апреля 2018 года по май 2019 года. Процентная ставка по векселям составляет от 7,0% до 9,5%. Начисленные проценты по векселям составляют 1 093 тыс. рублей

16. Авансы полученные

По состоянию на 31 декабря 2019 года авансы полученные в общей сумме 609 683 тыс. рублей представлены авансами, полученными по договорам операционной аренды и гарантийными депозитами арендаторов (31 декабря 2018 года: 643 911 тыс. рублей).

17. Прочие обязательства

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	136 296	65 228
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	4 005	195
Прочие обязательства	1 404	5 347
Итого прочих обязательств	141 705	70 770

18. Процентные доходы и расходы

	2019	2018
Процентные доходы		
Финансовые активы	657 647	427 995
Итого процентных доходов	657 647	427 995
Процентные расходы		
Кредиты и займы полученные	1 337 137	1 424 983
Выпущенные долговые ценные бумаги	539 134	311 594
Финансовая аренда	-	24 618
Итого процентных расходов	1 876 271	1 761 195

19. Прочие операционные доходы

	2019	2018
Доходы от реализации имущества	53 576	33 978
Доходы от списания кредиторской задолженности	35 529	967 601
Возмещение за отчуждение части земельного участка	23 244	-
Штрафы и пени	1 777	4 535
Прочие доходы, начисленные по договорам аренды	1 461	1 060
Возмещения, начисленные по решению суда	-	48 639
Прочее	18 839	73 439
Итого прочих операционных доходов	134 426	1 129 252

20. Прочие операционные расходы

	2019	2018
Ремонтные работы	54 014	140 812
Расходы, связанные с реализацией основных средств и материалов	50 532	33 706
Расходы, связанные с доначислением налогов	21 059	60 814
Прочие расходы по размещению ценных бумаг	13 095	5 444
Штрафы и пени	4 321	41 087
Списание дебиторской задолженности	3 942	42 832
Услуги банков	1 897	5 466
Комиссии банков	1 561	1 971
Возмещение ущерба	-	35 456
Комиссии за опцион	-	13 800
Услуги по проведению мероприятий	-	3 644
Прочее	14 004	45 441
Итого прочих операционных расходов	164 425	430 473

Ремонтные работы, включенные в состав прочих операционных расходов, связаны с обслуживанием инженерных систем, коммуникаций и оборудования.

21. Общие и административные расходы

	2019	2018
Налоги, за исключением налога на прибыль	201 558	108 378
Реклама и маркетинг	186 160	157 568
Профессиональные услуги	100 017	95 335
Заработная плата	92 512	84 706
Амортизация основных средств	36 281	43 900
Страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	21 960	23 931
Материальные расходы	17 460	27 711
Страхование	8 582	8 596
Расходы на безопасность	7 436	17 052
Программное обеспечение	929	820
Услуги связи	903	1 353
Операционная аренда	585	21 351
Прочее	14 185	9 225
Итого общих и административных расходов	688 568	599 926

22. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2019	2018
Текущие расходы по налогу на прибыль	19 296	9 557
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	226 946	416 437
За вычетом отложенного налогообложения, учтенного в составе прочего совокупного дохода	(2 290)	(4 901)
Расходы по налогу на прибыль за год	243 952	421 093

Текущая ставка налога на прибыль, применимая к большей части прибыли Группы, составляет 20%.

Ниже представлено сопоставление теоретического налогового расхода с фактическим расходом по налогообложению.

	2019	2018
Прибыль/(убыток) по МСФО до налогообложения	849 337	1 702 858
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (2019-2018 гг.: 20 %)	169 867	340 571
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	74 084	80 522
Расходы по налогу на прибыль за год	243 952	421 093

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и в целях расчета налога на прибыль Группы.

	31 декабря 2019 года	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в изменении капитала	Отложенный налог, возникший при приобретении	31 декабря 2018 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу					
Долгосрочные финансовые активы	-	(3 973)	-	-	3 973
Краткосрочные финансовые активы	575	(7 496)	-	-	8 070
Прочие активы и дебиторская задолженность	2 080 693	87 820	-	375	1 992 498
Привлеченные кредиты и займы	-	(2 258)	-	-	2 258
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	-	(20 330)	-	-	20 330
Чистая сумма отложенных налоговых активов	2 081 267	53 764	-	375	2 027 129
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу					
Переоценка инвестиционной собственности	(4 565 591)	(398 095)	-	(26 326)	(4 167 497)
Переоценка недвижимости в составе основных средств	-	29 089	(2 290)	-	-
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	-	-
Привлеченные кредиты и займы	(12 305)	10 648	-	-	(22 953)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(12 673)	(79 937)	-	-	(92 620)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(4 590 579)	(305 219)	(2 290)	(26 326)	(4 283 070)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(2 509 312)	(224 656)	(2 290)	(25 951)	(2 255 941)
Отложенные налоговые активы	153 711	14 778	-	-	138 933
Отложенные налоговые обязательства	(2 663 023)	(239 434)	(2 290)	-	(2 394 874)

	31 декабря 2018	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в составе прочего совокупного дохода	Отложенный налог, возникший при приобретении и дочерних компаний	31 декабря 2017
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу					
Основные средства	-	(2 728)	-	-	2 728
Долгосрочные финансовые активы	1 663	(11 723)	-	-	13 386
Краткосрочные финансовые активы	11 625	(384)	-	-	12 009
Прочие активы и дебиторская задолженность	1 865 195	(34 198)	-	196 608	1 702 785
Привлеченные кредиты и займы	11 508	(679)	-	7 356	4 831
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	7 290	(15 644)	-	-	22 934
Чистая сумма отложенных налоговых активов	1 897 281	(65 356)	-	203 964	1 758 673
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу					
Переоценка инвестиционной собственности	(3 444 048)	(761 392)	-	(12 205)	(2 670 451)
Переоценка недвижимости в составе основных средств	(180 842)	1 343	(11 233)	-	(170 952)
Долгосрочные финансовые активы	(9 731)	(9 731)	-	-	-
Привлеченные кредиты и займы	(48 456)	(23 144)	-	-	(25 312)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(53 708)	32 012	-	-	(85 720)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(3 736 785)	(760 912)	(11 233)	(12 205)	(2 952 435)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(1 839 504)	(826 268)	(11 233)	191 759	(1 193 762)
Отложенные налоговые активы	137 665	(130 209)	-	203 964	63 910
Отложенные налоговые обязательства	(1 977 169)	(696 059)	(11 233)	(12 205)	(1 257 672)

Отложенные налоговые активы представляют собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против налога на прибыль, подлежащего уплате в будущих периодах, и отражается как отложенный налоговый актив в консолидированном отчете о финансовом положении. Отложенные налоговые активы, возникшие в результате переноса налоговых убытков на будущие периоды, признаются только в той степени, в которой вероятно реализация соответствующей налоговой льготы.

Отложенные налоговые обязательства представляют собой сумму налога на прибыль, подлежащую уплате в будущих периодах в связи с налогооблагаемыми временными разницами.

С учетом существующей структуры Группы налоговые убытки и текущие налоговые активы одних компаний не могут быть зачтены в счет текущих налоговых обязательств и налогооблагаемой прибыли других компаний и, соответственно, налоги могут начисляться даже несмотря на наличие чистого консолидированного налогового убытка. Таким образом, Группа не производит зачет отложенного налогового актива одной компании против отложенного налогового обязательства другой компании.

23. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный уставный капитал Группы включает следующие компоненты:

	Количество акций, Штук	Номинальная Стоимость
Обыкновенные акции	35 000	35 000
Итого уставного капитала	35 000	35 000

Все обыкновенные акции имеют номинальную стоимость 1 тыс. рублей за акцию. Каждая акция предоставляет право одного голоса. Акционерный капитал Группы сформирован за счет вкладов в российских рублях, внесенных акционерами, которые имеют право на получение дивидендов и распределение прибыли в рублях.

24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством

Согласно российскому законодательству в качестве дивидендов между акционерами Группы может быть распределена только накопленная нераспределенная прибыль согласно финансовой отчетности материнской Компании Группы, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

На 31 декабря 2019 года нераспределенная прибыль материнской Компании Группы составила 2 619 тыс. рублей (31 декабря 2018 года: 2 209 тыс. рублей).

В 2019 году согласно Решению участников ООО «Пролетарский-Б» из чистой прибыли распределено 18 542 тыс. рублей. Обязательство группы по выплате составило 9 271 тыс.руб.

В 2018 году согласно Решению участников ООО «Пролетарский-Б» из чистой прибыли распределено 6 540 тыс. рублей. Обязательство группы по выплате составило 3 270 тыс.руб.

25. Приобретение дочерних компаний

В декабре 2019 года Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «Стройтехносервис» за 130 513 тыс. руб., уплаченных денежными средствами в размере 110 013 тыс. руб. и зачетом взаимных обязательств на сумму 20 500 тыс. руб.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов представлена следующим образом:

	31 декабря 2019 года
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Инвестиционная собственность	146 587
Основные средства и нематериальные активы	3487
Отложенные налоговые активы	-
Итого внеоборотных активов	150 074
Оборотные активы	
Денежные средства и их эквиваленты	869
Дебиторская задолженность	-
Авансы выданные	6
Прочие активы	362
Текущие налоговые активы	-
Итого оборотных активов	1237
Итого активов	151 311
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Привлеченные кредиты	25 951
Отложенный налог	-
Кредиторская задолженность	-
Итого долгосрочных обязательств	25 951
Краткосрочные обязательства	
Привлеченные кредиты	7911
Кредиторская задолженность	9 147
Авансы полученные	2 325
Прочие обязательства	298
Итого краткосрочных обязательств	19 681
Итого обязательств	45 632
Итого чистых активов	105 679
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	105 679
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	130 513
Поступление денежных средств и их эквивалентов	869
Чистый отток денежных средств	(129 644)
Превышение стоимости уплаченного возмещения над стоимостью чистых активов	24 834

В декабре 2019 года Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «Стройтехносервис» за 130 513 тыс. рублей, уплаченных денежными средствами. Справедливая стоимость чистых активов составила 105 679 тыс. рублей. Итого гудвил от приобретения дочерней компании составил 24 834 тыс. рублей.

Гудвил от приобретений дочерних компаний представлен следующим образом:

На 31 декабря 2018

Гудвил от приобретения дочерней компании	753 027
Обесценение	(52 000)
Гудвил от приобретения дочерней компании	24 834
Гудвил от приобретения дочерней компании на 31 декабря 2019	725 861

По состоянию на 31 декабря 2018 года, по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой не выявлены признаки обесценения.

По состоянию на 31 декабря 2019 года, по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой не выявлены признаки обесценения гудвила по ООО «Стройтехносервис», по гудвиллу ООО «Атлантстрой» обесценение составило 52 000 тыс.руб.

26. Управление рисками

Управление рисками Группы осуществляется в отношении финансовых рисков (кредитный, рыночный, валютный риски, риски ликвидности и процентной ставки), а также операционных и юридических рисков. Главной задачей управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Оценка принимаемого риска также служит основой для оптимального распределения капитала с учетом рисков, ценообразования по операциям и оценки результатов деятельности. Управление операционными и юридическими рисками должно обеспечивать надлежащее соблюдение внутренних регламентов и процедур в целях минимизации операционных и юридических рисков.

Концентрация активов

По состоянию на 31 декабря 2019 года в консолидированной финансовой отчетности Группы отражены существенные вложения в инвестиционную собственность (Примечание 5) в сумме 26 452 531 тыс. рублей (31 декабря 2018 года: 24 821 531 тыс. рублей), основные средства (Примечание 6) в сумме 409 964 тыс. рублей (31 декабря 2018 года: 406 704 тыс. рублей) и незавершенное строительство (Примечание 7) в сумме 15 588 тыс. рублей (31 декабря 2018 года: 48 906 тыс. рублей), что в совокупности составляет 72 % от активов Группы (31 декабря 2018 года: 78%).

Кредитный риск. Группа принимает на себя кредитный риск, а именно риск того, что контрагент не сможет полностью погасить задолженность в установленный срок.

Управление кредитным риском осуществляется путем долгосрочного планирования, а также посредством регулярного анализа способности существующих и потенциальных заемщиков погасить процентные платежи и основную сумму задолженности, а также посредством изменения кредитных лимитов в случае необходимости. Кроме этого, для снижения риска в обеспечение принимается залог имущества и ценных бумаг, поручительство компаний и физических лиц.

Группа подвержена риску досрочного погашения за счет предоставления кредитов с фиксированной или переменной процентной ставкой. Финансовый результат и собственные средства Группы за текущий год и на конец отчетного периода не зависели существенно от изменений в ставках при досрочном погашении, так как такие кредиты отражаются по амортизированной стоимости, а сумма досрочного погашения соответствует или почти соответствует амортизированной стоимости кредитов и займов выданных.

В целях оценки и классификации по уровню кредитного риска финансовых активов, а также тех финансовых инструментов, которые не имеют оценку уровней риска внешним международным рейтинговым агентством, Группа использует внутреннюю систему рейтингов с определенным диапазоном вероятностей наступления дефолта:

Уровень кредитного риска по единой
шкале

Соответствующий интервал

Минимальный кредитный риск

Непросроченные и/или от 1 до 30 дней
просрочки

Умеренный кредитный риск

от 31 до 365 дней просрочки

Высокий кредитный риск

Более 365 дней просрочки

Каждому уровню кредитного риска по единой шкале присваивается определенная степень платежеспособности:

Минимальный кредитный риск - активы с высоким кредитным качеством и с низким ожидаемым кредитным риском;

Умеренный кредитный риск - активы с достаточным кредитным качеством и со средним кредитным риском;

Высокий кредитный риск - кредитно-обесцененные активы с просрочкой платежа более 365 дней.

Рыночный риск. Группа принимает на себя рыночный риск, связанный с открытыми позициями по процентным, валютным и долевым инструментам, которые подвержены риску общих и специфических изменений на рынке.

Географический риск.

На 31 декабря 2019 года все объекты имущества, принадлежащие Группе, находятся на территории Российской Федерации. Все активы и обязательства возникли по операциям с контрагентами, являющимися резидентами РФ.

На 31 декабря 2018 года все объекты имущества, принадлежащие Группе, находятся на территории Российской Федерации. Все активы и обязательства возникли по операциям с контрагентами, являющимися резидентами РФ.

Валютный риск. Группа принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний обменных курсов на ее финансовое положение и потоки денежных средств.

В таблице ниже представлен анализ валютного риска Группы на 31 декабря 2019 года:

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	26 452 531	-	-	26 452 531
Основные средства и нематериальные активы	409 964	-	-	409 964
Незавершенное строительство	15 588	-	-	15 588
Долгосрочные финансовые активы	6 284 577	-	-	6 284 577
Гудвил	725 861	-	-	725 861
Отложенные налоговые активы	153 711	-	-	153 711
Денежные средства и их эквиваленты	729 105	-	-	729 105
Краткосрочные финансовые активы	1 472 716	-	-	1 472 716
Дебиторская задолженность	297 527	1369	-	298 896
Авансы выданные	442 502	-	-	442 502
Прочие активы	273 057	-	-	273 057
Текущие налоговые активы	5 958	-	-	5 958
Итого активов	37 233 097	1369	-	37 234 466
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты и займы	14 955 790	-	-	14 955 790
Кредиторская задолженность	493 669	-	-	493 669
Отложенные налоговые обязательства	2 663 023	-	-	2 663 023
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 280 087	-	-	7 280 087
Авансы полученные	574 437	34 880	366	609 683
Прочие обязательства	142 882	-	-	142 882
Итого обязательств	26 109 888	34 880	366	26 145 134
Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2019 года	11 123 209	(33 511)	(366)	11 089 332

В таблице ниже представлен анализ валютного риска Группы на 31 декабря 2018 года:

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	24 821 531	-	-	24 821 531
Основные средства и нематериальные активы	406 704	-	-	406 704
Незавершенное строительство	48 906	-	-	48 906
Долгосрочные финансовые активы	3 787 764	-	-	3 787 764
Гудвил	753 027	-	-	753 027
Отложенные налоговые активы	138 933	-	-	138 933
Денежные средства и их эквиваленты	149 609	-	-	149 609
Краткосрочные финансовые активы	1 728 308	-	-	1 728 308
Дебиторская задолженность	288 307	76 757	-	365 064
Авансы выданные	54 842	-	-	54 842
Прочие активы	311 588	-	-	311 588
Текущие налоговые активы	4 801	-	-	4 801
Итого активов	32 494 320	76 757	-	32 571 077
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты и займы	12 677 981	2 510 121	-	15 188 102
Кредиторская задолженность	838 209	201 719	-	1 039 928
Отложенные налоговые обязательства	2 394 874	-	-	2 394 874
Выпущенные долговые ценные бумаги	2 871 428	-	-	2 871 428
Авансы полученные	570 301	73 244	366	643 911
Текущие налоговые обязательства	4 954	-	-	4 954
Прочие обязательства	70 770	-	-	70 770
Итого обязательств	19 428 517	2 785 084	366	22 213 967
Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2018 года	13 065 803	(2 708 327)	(366)	10 357 110

В таблице ниже представлено изменение финансового результата и совокупного дохода в результате возможных изменений обменных курсов, используемых на конец отчетного периода, при том, что все остальные условия остаются неизменными. Разумно возможное изменение курса по каждой валюте определено исходя из анализа исторических данных о предельных колебаниях курсов валюты.

	2019	
	Воздействие на прибыль до налогообложения	Воздействие на капитал
Укрепление доллара США на 10%	(3351)	(2681)
Ослабление доллара США на 10%	3351	2681
Укрепление Евро на 10%	(37)	(29)
Ослабление Евро на 10%	37	29
		2018
	Воздействие на прибыль до налогообложения	Воздействие на капитал
Укрепление доллара США на 10%	(270 833)	(216 666)
Ослабление доллара США на 10%	270 833	216 666
Укрепление Евро на 10%	(37)	(29)
Ослабление Евро на 10%	37	29

Риск ликвидности

Риск ликвидности возникает при несовпадении сроков требований по активным операциям со сроками погашения по пассивным операциям. Группа подвержена риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств для расчетов с клиентами, при наступлении срока погашения по привлеченным кредитам и займам.

Группа не аккумулирует денежные средства на случай единовременного выполнения обязательств по всем вышеуказанным требованиям, так как, исходя из имеющейся практики, можно с достаточной долей точности прогнозировать необходимый уровень денежных средств для выполнения данных обязательств.

Группа старается поддерживать устойчивую базу финансирования, состоящую преимущественно из привлеченных кредитов и займов, а также инвестировать средства в диверсифицированные портфели ликвидных активов для того, чтобы иметь возможность быстро и без затруднений выполнить непредвиденные требования по ликвидности.

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2019 года по договорным срокам, оставшимся до погашения. Суммы в таблице представляют контрактные недисконтированные денежные потоки. Эти недисконтированные денежные потоки отличаются от сумм, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении, которые основаны на дисконтированных денежных потоках.

В тех случаях, когда сумма к выплате не является фиксированной, сумма в таблице определяется исходя из условий, существующих на конец отчетного периода. Валютные выплаты пересчитываются с использованием курса Банка России на конец отчетного периода.

	До востре- бования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства						
Кредиты и займы	127 885	800 810	853 726	7 130 743	13 646 885	22 560 049
Выпущенные долговые ценные бумаги	181 500	297 814	2 449 787	7 585 480	-	10 514 582
Кредиторская задолженность	51 497	224 313	217 858			493 669
Итого финансовых обязательств	360 883	1 322 938	3 521 372	14 716 223	13 646 885	33 074 631

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2018 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	До востре- бования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства						
Кредиты и займы	215 359	1 287 195	879 468	10 047 793	11 801 635	24 231 450
Выпущенные долговые ценные бумаги	17 952	1 158 320	411 452	1 687 000	-	3 274 724
Кредиторская задолженность	2 123	10 617	12 742	101 932	733 152	860 566
Итого финансовых обязательств	235 434	2 456 132	1 303 662	11 836 725	12 534 787	28 366 740

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2019 года (в тысячах российских рублей)

Группа не использует представленный выше анализ по срокам погашения без учета дисконтирования для управления ликвидностью. Вместо этого Группа контролирует ожидаемые сроки погашения, которые представлены в таблице ниже по состоянию на 31 декабря 2019 года:

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Срок не определен	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	26 452 531	26 452 531
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	409 964	409 964
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	15 588	15 588
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	6 254 577	-	-	6 254 577
Гудвил	-	-	-	-	-	725 861	725 861
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	153 711	153 711
Денежные средства и их эквиваленты	729 105	-	-	-	-	-	729 105
Краткосрочные финансовые активы	-	10 882	1 461 834	-	-	-	1 472 716
Дебиторская задолженность	38 755	260 141	-	-	-	-	298 896
Авансы выданные	-	-	-	-	-	442 052	442 052
Прочие активы	-	-	-	-	-	273 057	273 057
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	5 958	5 958
Итого активов	787 860	276 981	1 461 834	6 585 397	-	28 142 394	37 234 466
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	18 118	339 502	245 045	3 444 232	10 908 893	-	14 955 790
Кредиторская задолженность	51 497	224 313	217 858	-	-	-	493 669
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 663 023	2 663 023
Выпущенные долговые ценные бумаги	170 470	32 732	10 996 822	5 977 204	-	-	7 280 087
Авансы полученные	-	-	-	-	-	609 683	609 683
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	142 882	142 882
Итого обязательств	240 085	739 434	1 562 585	9 421 436	10 908 893	3 272 706	26 145 134
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2019 года	527 776	(462 453)	(100 751)	(2 836 039)	(10 908 893)	25 200 509	11 089 333
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2019 года	527 776	65 322	(354 29)	(2 871 468)	(13 780 361)	11 089 333	

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2019 года (в тысячах российских рублей)

В таблице ниже представлены ожидаемые сроки погашения по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Срок не определен	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	24 821 531	24 821 531
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	406 704	406 704
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	48 906	48 906
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	3 787 764	-	-	3 787 764
Гудвил	-	-	-	-	-	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	138 933	138 933
Денежные средства и их эквиваленты	149 609	-	-	-	-	-	149 609
Краткосрочные финансовые активы	-	236 787	1 491 521	-	-	-	1 728 308
Дебиторская задолженность	129 059	147 582	88 423	-	-	-	365 064
Авансы выданные	-	-	-	-	-	54 842	54 842
Прочие активы	-	-	-	-	-	311 588	311 588
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	4 801	4 801
Итого активов	278 668	384 369	1 579 944	3 787 764	-	26 540 332	32 571 077
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	215 359	166 682	879 468	1 845 745	12 080 848	-	15 188 102
Кредиторская задолженность	69 939	212 578	512 644	4 926	239 841	-	1 039 928
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 394 874	2 394 874
Выпущенные долговые ценные бумаги	17 952	1 078 320	278 138	1 497 018	-	-	2 871 428
Авансы полученные	-	-	-	-	-	643 911	643 911
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	4 954	4 954
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	70 770	70 770
Итого обязательств	303 250	1 457 580	1 670 250	3 347 689	12 320 689	3 114 509	22 213 967
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2018 года	(24 582)	(1 073 211)	(90 306)	440 075	(12 320 689)	23 425 823	10 357 110
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2018 года	(24 582)	(1 097 793)	(1 188 099)	(748 024)	(13 068 713)	10 357 110	

Концентрация активов Группы на объектах недвижимости в значительной мере влияет на позицию Группы по ликвидности. Несмотря на разрывы ликвидности, отраженные в представленном выше анализе, Группа способна погашать текущие обязательства за счет средств, получаемых в виде платежей от сдачи инвестиционной собственности в аренду.

Риск процентной ставки. Группа принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и потоки денежных средств. Такие колебания могут повышать уровень процентной маржи, однако в случае неожиданного изменения процентных ставок процентная маржа может также снижаться или вызывать убытки.

Группа подвержена процентному риску в первую очередь в результате своей деятельности по предоставлению займов по фиксированным процентным ставкам в суммах и на сроки, отличающиеся от сумм и сроков привлечения средств под фиксированные процентные ставки. На практике процентные ставки, как правило, устанавливаются на короткий срок. Кроме того, процентные ставки, зафиксированные в условиях договоров, как по активам, так и по обязательствам, нередко пересматриваются на основе взаимной договоренности в соответствии с текущей рыночной ситуацией.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2019 года (в тысячах российских рублей)

В таблице ниже представлены данные по состоянию на 31 декабря 2019 года:

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Непро- центные	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	26 452 531	26 452 531
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	409 964	406 704
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	15 588	15 588
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	6 254 577	-	-	6 254 577
Гудвил	-	-	-	-	-	725 861	725 861
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	153 711	153 711
Денежные средства и их эквиваленты	500 299	-	-	-	-	228 806	729 105
Краткосрочные финансовые активы	-	10 882	1 461 834	-	-	-	1 472 716
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	298 896	298 896
Авансы выданные	-	-	-	-	-	442 502	442 502
Прочие активы	-	-	-	-	-	273 057	273 057
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	5 958	5 958
Итого активов	500 299	10 882	1 461 834	6 254 577	-	29 006 874	37 234 466
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	18 118	339 502	245 045	3 444 232	10 908 893	-	14 955 790
Кредиторская задолженность	51 497	224 313	217 858	-	-	-	493 669
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 663 023	2 663 023
Выпущенные долговые ценные бумаги	157 437	23 237	1 122 090	5 977 204	-	-	7 280 087
Авансы полученные	-	-	-	-	-	609 683	609 683
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 175	1 175
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	141 707	141 707
Итого обязательств	227 052	587 172	1 584 993	9 421 436	10 908 893	3 415 588	26 145 134
Чистый процентный разрыв на 31 декабря 2019 года	273 247	(576 290)	(123 159)	(3166 859)	(10 908 893)	25 591 286	11 089 332
Совокупный процентный разрыв на 31 декабря 2019 года	273 247	(303 043)	(426 202)	(3 593 061)	(14 501 954)	11 089 332	

В таблице ниже представлены данные по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Непро- центные	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	24 821 531	24 821 531
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	406 704	406 704
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	48 906	48 906
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	3 787 764	-	-	3 787 764
Гудвил	-	-	-	-	-	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	138 933	138 933
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	149 609	149 609
Краткосрочные финансовые активы	-	236 787	1 491 521	-	-	-	1 728 308
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	365 064	365 064
Авансы выданные	-	-	-	-	-	54 842	54 842
Прочие активы	-	-	-	-	-	311 588	311 588
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	4 801	4 801
Итого активов	-	236 787	1 491 521	3 787 764	-	27 055 005	32 571 077
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	215 359	166 682	879 468	10 047 793	3 878 800	-	15 188 102
Кредиторская задолженность	-	437	438	4 926	239 841	794 286	1 039 928
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 394 874	2 394 874
Выпущенные долговые ценные бумаги	17 952	1 158 320	198 138	1 497 018	-	-	2 871 428
Авансы полученные	-	-	-	-	-	643 911	6 439 117
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	4 954	4 954
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	70 770	70 770
Итого обязательств	233 311	1 325 439	1 078 044	11 549 737	4 118 641	3 908 795	22 213 967
Чистый процентный разрыв на 31 декабря 2018 года	(233 311)	(1 088 652)	413 477	(7 761 973)	(4 418 641)	23 146 210	10 357 110
Совокупный процентный разрыв на 31 декабря 2018 года	(233 311)	(1 321 963)	(908 486)	(8 670 459)	(12 789 100)	10 357 110	

По состоянию на 31 декабря 2019 года в составе долгосрочных кредитов есть кредиты с плавающей процентной ставкой, а именно:

- кредит в рублях в размере 840 083 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в июне 2028 года;

- кредит в рублях в размере 283 167 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в июне 2028 года;

- кредит в рублях, в размере 2 779 660 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в сентябре 2025 года;

- кредит в рублях, в размере 3 800 912 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в сентябре 2027 года,

-кредит в рублях, в размере 2 182 700 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,68%, со сроком погашения в сентябре 2026 года,

-кредит в рублях, в размере 248 765 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,75%, со сроком погашения в июль 2028 года,

-кредит в рублях, в размере 634 240 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,25%, со сроком погашения в мае 2029 года,

Группа осуществляет мониторинг процентных ставок по финансовым инструментам. В таблице ниже представлены процентные ставки на основе отчетов, которые были проанализированы ключевыми руководителями Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года:

	Рубли	Доллары США
Займы выданные	11,75%	-
Обязательства		
Привлеченные кредиты и займы	7,93%	-
Выпущенные долговые ценные бумаги	12,63%	-
Кредиторская задолженность		-

По состоянию на 31 декабря 2018 года:

	Рубли	Доллары США
Займы выданные	11.64%	-
Обязательства		
Привлеченные кредиты и займы	8.94%	7,25%
Выпущенные долговые ценные бумаги	12,6%	-
Кредиторская задолженность	10,00%	-

27. Управление капиталом

Управление капиталом Группы преследует следующие цели:

- соблюдение требований Федерального закона РФ от 24 ноября 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» к минимальному размеру уставного капитала;
- обеспечение непрерывности деятельности Группы, гарантируя тем самым доходы акционерам;
- обеспечение соответствующего дохода акционерам путем определения стоимости услуг аренды. Группа управляет капиталом на основе соотношения собственного капитала и заемных средств.

Капитал включает уставный капитал и нераспределенную прибыль.

Минимальный размер уставного капитала для непубличных акционерных обществ определен статьей 26 Федерального закона РФ от 24 ноября 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и составляет не менее стократной суммы минимального размера оплаты труда, установленного федеральным законом на дату государственной регистрации материнской Компании Группы - 10 тыс. рублей. При управлении капиталом руководство Группы обязано соблюдать требования указанного Федерального закона в части величины чистых активов. В случае если стоимость чистых активов Компании станет меньше ее уставного капитала по окончании финансового года, следующего за вторым финансовым годом или каждым последующим финансовым годом, по окончании которых стоимость чистых активов

Компании окажется меньше его уставного капитала, Компания не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего финансового года обязана принять решение об уменьшении уставного капитала до величины, не превышающей стоимости ее чистых активов или о ликвидации Компании.

28. Условные обязательства

Юридические вопросы. В ходе обычной деятельности Группа является объектом судебных исков и претензий. По мнению руководства, вероятные обязательства (при их наличии), возникающие в результате таких исков или претензий, не окажут существенного отрицательного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы в будущем. Исходя из собственной оценки, а также из рекомендаций внутренних и внешних профессиональных консультантов руководство Группы считает, что разбирательства по ним не приведут к существенным убыткам для Группы, и, соответственно, не сформировало резерв по данным разбирательствам в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Налоговое законодательство Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Группы данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, 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 дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По состоянию на 31 декабря 2019 года руководство считает, что придерживается адекватной интерпретации соответствующего законодательства, и позиция Группы в отношении налоговых, валютных и таможенных вопросов будет поддержана контролирующими органами.

Обязательства по операционной аренде. По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года Группа не имеет заключенных договоров операционной аренды, не подлежащих отмене, в случаях, когда Группа выступает в качестве арендатора.

29. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Группа относит свои финансовые активы в следующие категории:

1. финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости;
2. финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;
3. финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

В таблице ниже представлена сверка категорий финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2019 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты		729 105	729 105
Финансовые активы		7 727 292	7 727 292
Дебиторская задолженность	-	298 895	298 895
Итого финансовых активов	729 105	8 026 187	8 755 292
Нефинансовые активы			28 479 174
Итого активов			37 234 466

В таблице ниже представлена сверка категорий финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты		149 609-	149 609
Финансовые активы	-	5 516 072	5 516 072
Дебиторская задолженность	-	365 064	365 064
Итого финансовых активов	149 609	5 881 136	6 030 745
Нефинансовые активы			26 541 332
Итого активов			32 571 077

30. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость определяется как цена, по которой инструмент может быть обременен в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку на рыночных условиях, за исключением вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котировка финансового инструмента на активном рынке. Поскольку для большей части финансовых инструментов Группы не существует ликвидного рынка, их справедливую стоимость необходимо определять исходя из существующей рыночной конъюнктуры и специфических рисков, сопряженных с конкретным инструментом. Представленные далее оценки могут не соответствовать суммам, которые Группа способна получить при рыночной продаже всего имеющегося пакета конкретного инструмента.

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года:

	2019	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования	7 727 292	7 727 292
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	14 932 006	14 932 006
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 280 087	7 280 087
Кредиторская задолженность	493 669	493 669

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	2018	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования	5 516 075	5 516 075
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	15 188 102	15 188 102
Выпущенные долговые ценные бумаги	2 871 428	2 871 428
Кредиторская задолженность	1 039 928	1 039 928

Группа использует следующие методы и допущения для оценки справедливой стоимости указанных финансовых инструментов:

Займы выданные. Займы выданные отражаются за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценочная справедливая стоимость займов выданных представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных потоков. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные потоки дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость займов выданных по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года незначительно отличается от их балансовой стоимости.

Дебиторская задолженность. Дебиторская задолженность отражается за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценка резервов под обесценение включает в себя анализ риска, присущего различным видам задолженности, на основании таких факторов, как текущая ситуация в экономическом секторе должника, а также полученные гарантии. Таким образом, резерв под обесценение дебиторской задолженности в достаточной степени отражает сумму необходимой стоимостной корректировки, учитывающей влияние риска

Привлеченные кредиты и займы. Оценочная справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных выплат. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные выплаты дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года незначительно отличается от их балансовой стоимости.

Краткосрочная кредиторская задолженность отражается по номинальной сумме подлежащей к оплате. Долгосрочная кредиторская задолженность учитывается по амортизированной стоимости с применением ставки дисконтирования равной рыночной процентной ставке по кредитам, используемым для финансирования задолженности аналогичного характера.

Выпущенные долговые ценные бумаги. Справедливая стоимость финансовых обязательств с фиксированной ставкой, которые учитываются по амортизированной стоимости, оценивается путем сравнения рыночных процентных ставок на момент первоначального признания этих инструментов с текущими рыночными ставками по аналогичным финансовым инструментам. Оценочная справедливая стоимость выпущенных долговых ценных бумаг под фиксированный процент рассчитана на основании дисконтированных денежных потоков с использованием существующей на денежном рынке ставки процента по долговым инструментам с аналогичными характеристиками кредитного риска и сроками погашения.

31. Операции со связанными сторонами

Для целей составления данной консолидированной финансовой отчетности стороны считаются связанными, если одна из них имеет возможность контролировать другую или оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений, как изложено в МСФО 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При рассмотрении всех возможных взаимоотношений со связанными сторонами принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

В ходе своей обычной деятельности Группа проводит операции со своими основными акционерами, руководителями, а также с прочими сторонами. Эти операции включают осуществление расчетов, предоставление займов, получение кредитов. Согласно политике Группы все операции со связанными сторонами осуществляются на тех же условиях, что и операции с независимыми сторонами.

Ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Финансовые активы	3 941 742	749 630	887 110	809 037
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	226 566	148 436
Дебиторская задолженность	-	9 817	39 240	54 691
Авансы выданные	-	310	-	21
Привлеченные займы и кредиты	-	87 224	136 614	3 059
Кредиторская задолженность	2543	7 386	117 103	861
Авансы полученные	-	-	18 409	29 886

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 2019 и 2018 годы:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	2019	2018	2019	2018
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	-	-	20 176	202 829
Себестоимость	-	(10 068)	-	(62 029)
Процентные доходы	226 065	46 288	133183	84 401
Процентные расходы	(1905)	(9 935)	(14 682)	-
Прочие операционные доходы	-	-	2	79 860
Прочие операционные расходы	-	(7 970)	(3409)	(2 696)
Общехозяйственные и административные расходы	(6945)	(20 267)	-	-

Выплаты и вознаграждения ключевому руководству в 2019 году составили 17 144 тыс. рублей (2018 год: 14 593 тыс. рублей).

32. События после отчетной даты

18 февраля 2020 Группа приобрела 100% доли в уставном капитале ООО «Недвижимость и ресурсы» за 197 300 тыс. руб. Рыночная стоимость 100 % доли в уставном капитале ООО «Недвижимость и ресурсы» составляет 196 000 тыс. руб.

В связи с пандемией коронавируса (COVID-19), разразившейся в первом квартале 2020 года, руководство Группы проводит мониторинг и оценку текущей ситуации и влияние ее на текущую деятельность Компании. По мнению руководства Группы, применяемые и предполагаемые меры по предотвращению, сдерживанию и подавлению ее распространения, включая транспортные ограничения, временное закрытие различных организаций, ограничения на проведения собраний и встреч, карантин и изоляцию, принимаемые Правительством Российской Федерации, а также руководством Группы, позволят минимизировать негативное влияние на деятельность Группы. Руководство не ожидает существенного сокращения деятельности, но при этом понимает, что в виду значительной степени неопределенности сценария развития ситуации на данный момент достоверная оценка возможных последствий и финансового эффекта указанных выше событий затруднительна к прогнозированию.

Руководство Группы принимает во внимание следующие факторы:

- наличие стабильной клиентской базы, более 85% площадей занимают арендаторы ведущих мировых и российских компаний, финансово устойчивых и обеспечивающих большую часть населения качественными товарами и услугами. Существенную часть арендопригодной площади занимают арендаторы сегмента «Продуктовые супермаркеты», на которые приходится 13% выручки Группы. Фуд-корты и рестораны в связи с пандемией работают на вынос и доставку, на которые приходится 21,2% выручки, магазины бытовой техники и товаров для детей также работают на вынос и доставку - доля выручки - 2,4%. Таким образом, 54% площадей работает в нормальном режиме.

- проводимые меры по финансовой поддержке малого и среднего бизнеса со стороны государства.

и считает, что у Группы отсутствует существенная неопределенность в отношении ее способности продолжить свою деятельность непрерывно.



Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер