

**АО «Коммерческая недвижимость»
ФПК «Гарант-Инвест»**

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся

31 декабря 2017 года

Содержание

Аудиторское заключение	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет о прибылях и убытках	8
Консолидированный отчет о совокупном доходе	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	11
Пояснения к финансовой отчетности	
1. Основная деятельность Группы	12
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	13
3. Принципы представления отчетности	14
4. Основные принципы учетной политики	15
5. Инвестиционная собственность	31
6. Основные средства и нематериальные активы	34
7. Незавершенное строительство	35
8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы	35
9. Денежные средства и их эквиваленты	36
10. Дебиторская задолженность	36
11. Авансы выданные	37
12. Прочие активы	38
13. Привлеченные кредиты и займы	39
14. Кредиторская задолженность	40
15. Выпущенные долговые ценные бумаги	41
16. Авансы полученные	41
17. Прочие обязательства	41
18. Процентные доходы и расходы	42
19. Прочие операционные доходы	42
20. Общие и административные расходы	43
21. Налог на прибыль	43
22. Уставный капитал	46
23. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством	46
24. Приобретение дочерних компаний	47
25. Управление рисками	49
26. Управление капиталом	59
27. Условные обязательства	59
28. Справедливая стоимость финансовых инструментов	60
29. Операции со связанными сторонами	62
30. События после отчетной даты	62



Исх.№767 от 20.04.2018

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о консолидированной финансовой отчетности
Акционерного общества «Коммерческая недвижимость
Финансово-промышленной корпорации
«Гарант-Инвест» и его дочерних компаний
за 2017 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

МНЕНИЕ

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» и его дочерних компаний (далее – Группа) (ОГРН 1097746603680, 127051, Российская Федерация, г. Москва, 1-ый Колобовский пер., д.23), состоящей из:

- Консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года;
- Консолидированного отчета о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2017 года;
- Консолидированного отчета о прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2017 года;
- Консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2017 года;
- Консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2017 года;
- Примечаний к консолидированной финансовой отчетности.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» и его дочерних компаний по состоянию на 01 января 2018 года, финансовые результаты их деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности.

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 финансовой отчетности настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. 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 об этих вопросах.

Инвестиционная собственность

Данный вопрос мы отнесли к ключевым вопросам аудита в связи с тем, Группа использует модель учета инвестиционной собственности по справедливой стоимости. Оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности осуществляется независимым оценщиком и предполагает использование профессиональных суждений.

Мы оценили основные методики и соответствующие модели, использованные для расчета справедливой стоимости на предмет их соответствия требованиям МСФО (IAS) 40 и МСФО (IFRS) 13.

Мы проанализировали инвестиционную недвижимость Группы с тем, чтобы подтвердить, что методика оценки справедливой стоимости соответствует требованиям МСФО (IAS) 40 и МСФО (IFRS) 13, а также проверили корректность расчета переоценки. При проведении тестирования мы не обнаружили существенных расхождений.

Резерв под обесценение финансовых активов

Данный вопрос мы отнесли к ключевым вопросам аудита в связи с тем, что расчет соответствующего резерва на возможные потери по финансовым активам предполагает использование суждений и оценок со стороны руководства Группы.

Группа создает резервы на возможные потери по финансовым активам на основании внутренних методик, разработанных в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (далее – МСФО (IAS) 39).

Группа оценивает размер резерва под обесценение финансовых активов на основании анализа будущих потоков денежных средств по активам с индивидуальными признаками обесценения и на основании прошлого опыта понесенных фактических убытков по активам, по которым индивидуальные признаки обесценения выявлены не были.

Мы оценили основные методики и соответствующие модели, использованные для расчета резерва на предмет их соответствия требованиям МСФО (IAS) 39.

Мы провели оценку и тестирование средств контроля над процедурами по определению и мониторингу признаков обесценения, данными, используемыми в расчете резерва под обесценение, и самим расчетом. Указанные контрольные процедуры включали контроль за выявлением обесцененных финансовых активов и расчетом резервов под обесценение. Мы установили, что можем полагаться на указанные средства контролей для целей нашего аудита.

Мы проанализировали выборку финансовых активов с тем, чтобы подтвердить, что методика оценки резерва под обесценение соответствует требованиям МСФО (IAS) 39, а также проверили корректность расчета резерва. При проведении тестирования мы не обнаружили существенных расхождений.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕТСТВЕННЫХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА КОНСОЛИДИРОВАННУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с правилами с международными стандартами финансовой отчетности, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки 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 МСА, 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 проведения аудита в соответствии с МСА мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 основой 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;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Группы;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Группы 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;
- 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.

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.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого
выпущено аудиторское заключение,
действует на основании доверенности № 02-01-170552
от 01.07.2017 сроком до 30.06.2018

Н.Е. Борзова

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,
ОГРН 1027739127734,
129090, город Москва, Олимпийский проспект, дом 14,
член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов» (Ассоциация),
ОРНЗ 11603076287

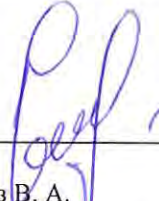


«20 » апреля 2018 г.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о финансовом положении по
 состоянию на 31 декабря 2017 года (в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	22 309 685	18 152 949
Основные средства и нематериальные активы	6	437 271	978 670
Незавершенное строительство	7	79 956	71 482
Долгосрочные финансовые активы	8	3 010 926	115 346
Гудвил	24	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	21	137 665	63 910
Итого внеоборотных активов		26 728 530	20 135 384
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	112 489	43 530
Краткосрочные финансовые активы	8	1 121 264	1 370 192
Дебиторская задолженность	10	444 387	289 429
Авансы выданные	11	37 278	51 444
Прочие активы	12	170 049	139 012
Текущие налоговые активы		13 858	10 586
Итого оборотных активов		1 899 325	1 904 193
Итого активов		28 627 855	22 039 577
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	13 250 994	10 753 480
Привлеченные займы	13	93 449	161 887
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	2 289 996	-
Кредиторская задолженность	14	563 043	717 640
Отложенные налоговые обязательства	21	1 977 169	1 257 672
Итого долгосрочных обязательств		18 174 651	12 890 679
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	420 130	1 351 405
Привлеченные займы	13	29 822	181 050
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	63 610	47 614
Кредиторская задолженность	14	378 000	958 574
Авансы полученные	16	453 337	434 949
Текущие налоговые обязательства		6 702	2 818
Прочие обязательства	17	42 594	21 702
Итого краткосрочных обязательств		1 394 195	2 998 112
Итого обязательств		19 568 846	15 888 791
Капитал			
Уставный капитал	22	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		723 369	683 816
Нераспределенная прибыль		8 110 294	5 431 970
Итого капитала, причитающегося акционерам Группы		8 868 663	6 150 786
Неконтролирующие доли участия		190 346	-
Итого капитала		9 059 009	6 150 786
Итого обязательств и капитала		28 627 855	22 039 577


 Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор


 Чернов В. А.
 Главный бухгалтер

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о прибылях и убытках по
состоянию на 31 декабря 2017 года (в тысячах российских рублей)

	Примечание	2017	2016
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	2 519 151	2 431 890
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(1 211 574)	(1 445 125)
Переоценка инвестиционной собственности	5	2 553 485	1 036 099
Валовая операционная прибыль		3 861 062	2 022 864
Процентные доходы	18	299 878	151 858
Процентные расходы	18	(1 353 904)	(1 053 887)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		364 548	2 096 085
Резерв под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	10,11,12	(10 333)	(80 749)
Превышение стоимости чистых активов над ценой приобретения дочерней компании	24	104 709	-
Прочие операционные доходы	19	956 969	315 508
Прочие операционные расходы		(144 453)	(104 596)
Операционные доходы		4 078 476	3 347 083
Общие и административные расходы	20	(455 984)	(456 132)
Прибыль до налогообложения		3 622 492	2 890 951
Расходы по текущему налогу на прибыль	21	(3 932)	(3 560)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	21	(826 268)	(514 108)
Чистая прибыль		2 792 292	2 373 283
Прибыль, причитающаяся:			
- акционерам Группы		2 678 324	2 373 283
- неконтролирующим долям участия		113 968	-
Чистая прибыль за год		2 792 292	2 373 283

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о совокупном доходе по
 состоянию на 31 декабря 2017 года (в тысячах российских рублей)

	Примечание	2017	2016
Чистая прибыль за год		2 792 292	2 373 283
Прочий совокупный доход			
Переоценка основных средств	6	56 164	157 979
Налог на прибыль, относящийся к компоненту совокупного дохода		(11 233)	(31 595)
Прочий совокупный доход после налогообложения		44 931	126 384
Итого совокупный доход		2 837 223	2 499 667
Прочий совокупный доход, причитающийся:			
- акционерам Группы		2 717 877	2 499 667
- неконтролирующим долям участия		119 346	-
Итого совокупный доход за год		2 837 223	2 499 667

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о движении денежных средств по
 состоянию на 31 декабря 2017 года (в тысячах российских рублей)

	2017	2016
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	3 622 492	2 890 951
Корректировки:		
Амортизация основных средств	79 172	91 307
Резерв под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	10 333	80 749
Переоценка инвестиционной собственности	(2 583 983)	(1 140 415)
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	(335 247)	(2 095 200)
Прочие	(473 746)	(316 994)
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	(129 197)	(185 006)
Авансы выданные	15 450	(11 264)
Прочие активы	(22 241)	(87 679)
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	(304 502)	(250 572)
Авансы полученные	4 038	(17 000)
Прочие обязательства	14 710	(5 967)
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности	(102 721)	(1 047 090)
Налог на прибыль уплаченный	(2 744)	(9 147)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	(105 465)	(1 056 237)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные	(2 600 158)	(905 824)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	60 077	1 414 489
Вложения в незавершенное строительство	(8 474)	(482)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	24 814	-
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(529 693)	(144)
Приобретение и модернизация основных средств	(13 789)	(43 337)
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(3 067 223)	464 702
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	7 850 000	3 555 038
Погашение кредитов и займов	(6 892 273)	(2 955 432)
Погашение выпущенных векселей	(15 000)	-
Выпущенные облигации	2 300 000	-
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	3 242 727	599 606
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(1 080)	(15 381)
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	68 959	(7 310)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	43 530	50 840
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 9)	112 489	43 530

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год,
 закончившийся 31 декабря 2017 года (в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитала
Остаток на 1 января 2016 года	35 000	557 432	3 058 687	3 651 119	-	3 651 119
Совокупный доход за 2016 год	-	126 384	2 373 283	2 499 667	-	2 499 667
Остаток на 31 декабря 2016 года	35 000	683 816	5 431 970	6 150 786	-	6 150 786
Операции с долями участия в дочерних компаниях	-	-	-	-	71 000	71 000
Совокупный доход за 2017 год	-	39 553	2 678 324	2 717 877	119 346	2 837 223
Остаток на 31 декабря 2017 года	35 000	723 369	8 110 294	8 868 663	190 346	9 059 009

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.

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

Среднесписочная численность персонала Группы в 2017 году составила 199 человек (2016 год: 200 человек).

Единственным бенефициаром Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года является Панфилов А.Ю.

Ниже представлена информация об основных акционерах Компании по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года:

Наименование	2017	2016
	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 2017 года и 31 декабря 2016 года:

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь здания (кв.м.)	Общая площадь земельного 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 «Жоломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	3 141,5	2 900	ООО «ТЦ Коломенский»

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь здания (кв.м.)	Общая площадь земельного участка (кв.м.)	Наименование компании Группы
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»

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 2017 года вырос на 1,5%. Сопоставимые темпы роста экономики ожидаются в 2018 году.

По данным Росстата рост цен по итогам 2017 года замедлился до 2,5% - рекордного в новейшей истории России минимума. Это явление преимущественно объяснялось действием временных факторов. Среди них ключевыми были повышение предложения на рынке сельскохозяйственной продукции в результате высокого урожая и дефицита мощностей для длительного хранения отдельных ее видов, а также эффекты базы, связанные с более поздней уборочной кампанией. Вклад укрепления рубля в годовую инфляцию приблизился к нулю к концу 2017 года. Учитывая снижение темпов инфляции, Совет директоров Банка России 15 декабря 2017 г. принял решение снизить ключевую ставку с 8,25 до 7,75% годовых.

Рост глобальной экономики 2017 году продолжил постепенно ускоряться. На фоне восстановления мирового спроса преобладали повышательные тенденции в динамике цен на большинство сырьевых товаров, в том числе на нефть. Одним из факторов, оказывающих влияние на положительную динамику, стало продление соглашения о совместном ограничении добычи ОПЕК и других стран - экспортеров нефти на 2018 год.

Конфликт на Украине и связанные с ним события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенному снижению доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские организации могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от российских государственных банков. Оценить последствия введенных санкций и угрозы введения новых санкций в будущем в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

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 2017 года	2,5%
31 декабря 2016 года	5,4%
31 декабря 2015 года	12,9%
31 декабря 2014 года	11,4%
31 декабря 2013 года	6,5%

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 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
31 декабря 2013 года	32,7292	44,9699

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 финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, 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 2017 года и 31 декабря 2016 года были включены следующие дочерние компании:

Наименование	Вид деятельности	Доля участия, %	
		2017	2016
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	-
ООО «Пролетарский-Б»	Аренда	50,00	-
ООО «Лендлорд»	Девелопмент и аренда	100,00	-

В мае 2017 года Группа зарегистрировала компанию ООО «СРТЦ». Взнос Группы в уставный капитал компании составил 100% от его номинальной стоимости.

В июне 2017 года Группа зарегистрировала компанию ООО «Пролетарский-Б». Взнос Группы в уставный капитал компании составил 50% от его номинальной стоимости. Учитывая тот факт, что деятельность ООО «Пролетарский-Б» ведется от имени Группы и в соответствии с потребностями бизнеса Группы, в результате чего Группа получает выгоды от деятельности компании, руководство Группы полагает, что ООО «Пролетарский-Б» находится под контролем Группы и поэтому консолидируется.

В декабре 2017 года Группа приобрела 100% долю в ООО «Лендлорд». Информация о справедливой стоимости приобретенных чистых активов представлена в Примечании 24.

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 и их эквиваленты, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках и в кассе. 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 скидки 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 спрэд 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

Группа относит свои финансовые активы к следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка; финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, займы выданные и дебиторская задолженность.

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.

Финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка

Финансовые активы, отраженные по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, подразделяются на две подкатегории: (i) активы, классифицированные таким образом при первоначальном признании, и (ii) активы, классифицированные как предназначенные для торговли.

Торговые инвестиции представлены ценными бумагами и другими финансовыми активами, которые приобретены с целью получения прибыли в результате краткосрочных колебаний цены или торговой маржи, или являются частью портфеля ценных бумаг, для которого наблюдается быстрая оборачиваемость. Группа классифицирует финансовые активы как инвестиции, предназначенные для торговли, если она намерена реализовать их в течение короткого периода времени после их приобретения, т.е. в течение 1 - 3 месяцев. Торговые инвестиции также включают производные финансовые инструменты. Инвестиции, предназначенные для торговли, не переводятся в другую категорию активов даже в случае изменения намерений Группы в дальнейшем.

Прочие финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, включают финансовые активы, которые при первоначальном признании были в безотзывном порядке отнесены к этой категории. Признание и оценка финансовых активов этой категории соответствует учетной политике, приведенной выше в отношении инвестиций, предназначенных для торговли. Руководство относит финансовые активы к данной категории только в том случае, если (а) такая классификация устраняет или существенно уменьшает несоответствия в учете, которые в противном случае возникли бы в результате оценки активов и обязательств или признания соответствующих доходов и расходов с использованием иных методов; или (б) управление группой финансовых активов, финансовых обязательств или тех и других, а также оценка их эффективности осуществляется на основе справедливой стоимости в соответствии с документально закрепленной стратегией управления рисками или инвестиционной стратегией, и информация на этой основе регулярно предоставляется на рассмотрение основному управленческому персоналу Группы и рассматривается им.

Займы выданные и дебиторская задолженность

Займы выданные и дебиторская задолженность, кроме тех, которые Группа планирует продать в краткосрочной перспективе, являются некотируемыми и непроизводными 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 активы, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, отражаются по справедливой стоимости. Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой непроизводные финансовые активы, которые либо предназначены для отнесения в эту категорию, либо не классифицированы в любую из прочих категорий. Они включаются в состав долгосрочных активов, если у руководства нет намерения избавиться от данных инвестиций в течение 12 месяцев после отчетной даты.

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 обесценение 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.

Операционная и финансовая аренда - Группа в качестве арендатора

Аренда имущества, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с правом собственности на объект аренды, классифицируется как операционная аренда. Платежи по договору операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды и учитываются в отчете о совокупном доходе.

Договоры аренды, по условиям которых Группа принимает на себя практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на объект аренды, классифицируются как договоры финансовой аренды.

При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной его справедливой стоимости или приведенной стоимости минимальных арендных платежей, в зависимости от того, какая из них меньше. После первоначального признания арендованный актив учитывается в соответствии с принципами учетной политики, применимыми к этому активу. Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между расходами по финансированию и погашением обязательства. Расходы по финансированию в течение срока аренды относятся на каждый период таким образом, чтобы обеспечить отражение расходов по постоянной периодической процентной ставке, начисляемой на остаток обязательств.

Операционная аренда - Группа в качестве арендодателя

Группа отражает в отчете о финансовом положении активы, являющиеся предметом операционной аренды, в зависимости от характера актива. Арендный доход по договорам операционной 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, пересмотренной 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, получают 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.

Обесценение финансовых активов

На конец отчетного периода Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов.

Убытки от обесценения признаются в консолидированном отчете о совокупном доходе по мере их понесения в результате одного или более событий («событий убытка»), произошедших после первоначального признания финансового актива и влияющих на величину или момент возникновения будущих денежных потоков, которые связаны с финансовым активом или с группой финансовых активов, которые можно оценить с достаточной степенью надежности. В случае, если у Группы отсутствуют объективные доказательства обесценения для индивидуально оцененного финансового актива, этот актив включается в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и оценивается в совокупности с ними на предмет обесценения.

(1) Обесценение займов выданных

В отношении займов выданных, учет которых производится по амортизированной стоимости, Группа оценивает на индивидуальной основе наличие объективных признаков обесценения для отдельно значимых финансовых активов и в совокупности для финансовых активов, которые не являются отдельно значимыми.

Ниже перечислены основные критерии, на основе которых определяется наличие объективных признаков обесценения займов выданных по отдельно значимым финансовым активам:

просрочка любого очередного платежа;

значительные финансовые трудности заемщика, подтверждаемые финансовой информацией, находящейся в распоряжении Группы;

угроза банкротства или другая финансовая реорганизация заемщика;

негативное изменение национальных или местных экономических условий, оказывающих воздействие на заемщика;

нарушение договора, например, отказ или уклонение от уплаты процентов или основной суммы долга;

предоставление кредитором льготных условий по экономическим или юридическим причинам, связанным с финансовыми трудностями заемщика, на что кредитор не решился бы ни при каких других обстоятельствах.

Займы предоставленные оцениваются на предмет обесценения на индивидуальной основе.

В случае наличия объективных свидетельств понесения убытков от обесценения, сумма убытка представляет собой разницу между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью оцененных будущих потоков денежных средств.

Балансовая стоимость актива снижается за счет использования резерва, и сумма убытка признается в консолидированном отчете о совокупном доходе.

В случае наличия объективных свидетельств понесения убытков от обесценения, сумма убытка представляет собой разницу между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью оцененных будущих потоков денежных средств.

Балансовая стоимость актива снижается за счет использования резерва, и сумма убытка признается в консолидированном отчете о совокупном доходе. Приведенная стоимость ожидаемых будущих денежных потоков дисконтируется по первоначальной эффективной процентной ставке по активу. Если займ предоставлен по переменной процентной ставке, то ставкой дисконтирования для оценки убытков от обесценения будет текущая эффективная процентная ставка. Расчет приведенной стоимости ожидаемых будущих потоков денежных средств по финансовым активам, имеющим обеспечение, отражает денежные средства, которые могут быть получены в случае обращения взыскания, за вычетом затрат на получение и реализацию обеспечения.

Если в последующем периоде сумма убытка от обесценения снижается, и это снижение может быть объективно отнесено к событию, наступившему после признания обесценения, как, например, повышение кредитного рейтинга дебитора, ранее отраженный убыток от обесценения восстанавливается в консолидированном отчете совокупном доходе посредством корректировки созданного резерва.

Активы, погашение которых невозможно, и в отношении которых завершены все необходимые процедуры с целью полного или частичного возмещения и определена окончательная сумма убытка, списываются за счет сформированного резерва под обесценение. Балансовая стоимость обесценившихся финансовых активов напрямую не уменьшается.

В соответствии с российским законодательством при списании нереальных для взыскания займов выданных и процентов по ним Группа обязана предпринять необходимые и достаточные меры по взысканию указанных займов, возможность осуществления которых вытекает из закона, обычаев делового оборота либо договора.

(2) Обесценение дебиторской задолженности

Резерв под обесценение дебиторской задолженности формируется при наличии объективных 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 обесценение. 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 обесценение снижается благодаря каким-либо событиям после его списания, то восстановление резерва отражается по кредиту строк «Расходы по созданию резервов под обесценение дебиторской задолженности», в консолидированном отчете о совокупном доходе.

(3) Обесценение финансовых активов, имеющих в наличии для продажи

На конец каждого отчетного периода Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения по финансовой инвестиции или группе инвестиций, имеющих в наличии для продажи.

В отношении инвестиций в долевые инструменты, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, основным критерием, на основе которого определяется наличие объективных признаков убытка от обесценения, является существенное или длительное снижение справедливой стоимости долевой ценной бумаги ниже стоимости ее приобретения. Для определения того, какое снижение стоимости является существенным и/или какое продолжительным, необходимо применять суждение. Для Группы существенным является снижение справедливой стоимости более чем на 20% по сравнению со стоимостью приобретения, продолжительным снижением - снижение стоимости в течение более шести месяцев.

Группа также оценивает прочие факторы, такие, как волатильность цены на акцию. Накопленный убыток от обесценения, определенный как разница между стоимостью приобретения и текущей справедливой стоимостью за вычетом убытка от обесценения данного актива, который был первоначально признан на счетах прибылей и убытков, переклассифицируется из прочего совокупного дохода на счета прибылей и убытков.

Убытки от обесценения долевого инструмента не восстанавливаются через счет прибылей и убытков, увеличение справедливой стоимости после обесценения признается непосредственно в составе прочего совокупного дохода.

В отношении долговых инструментов, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, оценка на наличие признаков обесценения производится по тем же принципам, что и для финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости. Процентные доходы начисляются на основе сниженной балансовой стоимости, с использованием процентной ставки, примененной для дисконтирования будущих денежных потоков в целях оценки убытков от обесценения. Процентные доходы отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе по строке процентные доходы.

Если в следующем году справедливая стоимость долгового инструмента увеличивается, и это увеличение объективно связано с событием, произошедшим после того, как убытки от обесценения были признаны в консолидированном отчете о совокупном доходе, то убытки от обесценения восстанавливаются с отражением дохода 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 информации 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 не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в консолидированной финансовой информации, 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 потребуются 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 налоговыми 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 информации.

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 информации, 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 дисконты.

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 приводится.

Новые стандарты и разъяснения, еще не вступившие в действие

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно:

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (с изменениями, внесенными в июле 2014 года, вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты, допускается досрочное применение). В июле 2014 Совет по МСФО (IASB) выпустил окончательную версию стандарта МСФО (IFRS) 9, которая включает в себя все стадии проекта по финансовым инструментам и заменяет стандарт МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и

оценка» и все предыдущие версии МСФО (IFRS) 9.

Основные отличия этого стандарта заключаются в следующем:

- Финансовые активы должны классифицироваться по трем категориям оценки: оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, и оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.
- Классификация долговых инструментов зависит от бизнес-модели управления финансовыми активами предприятия и от того, включают ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплаты основной суммы и процентов (SPPI). Если долговой инструмент удерживается для получения предусмотренных договором потоков денежных средств, то он может учитываться по амортизированной стоимости, если он при этом соответствует также требованию о выплате исключительно основной суммы и процентов. Долговые инструменты, отвечающие требованию о выплате исключительно основной суммы и процентов, удерживаемые в портфеле, когда предприятие одновременно удерживает активы для сбора потоков денежных средств от активов и продает активы, могут быть отнесены к категории отражаемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода. Финансовые активы, которые не содержат потоки денежных средств, отвечающие требованию о выплате исключительно основной суммы и процентов, должны оцениваться по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка (например, производные инструменты). Встроенные производные инструменты теперь не отделяются от финансовых активов, а включаются в их состав при оценке соблюдения условия выплаты исключительно основной суммы и процентов.
- Инвестиции в долевые инструменты всегда оцениваются по справедливой стоимости. Однако руководство может принять окончательное решение об отражении изменений справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, если рассматриваемый инструмент не относится к категории «предназначенных для торговли». Если же долевой инструмент относится к категории «предназначенных для торговли», то изменения в справедливой стоимости представляются в составе прибыли или убытка.
- Большинство требований МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств были перенесены в МСФО (IFRS) 9 без изменений. Основным отличием является требование к предприятию раскрывать в составе прочего совокупного дохода эффект изменений собственного кредитного риска финансовых обязательств, отнесенных к категории оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.
- МСФО (IFRS) 9 вводит новую модель признания убытков от обесценения: модель ожидаемых кредитных убытков. Модель предусматривает «трехэтапный» подход, основанный на изменении кредитного качества финансовых активов с момента их первоначального признания. На практике эти новые правила означают, что предприятия должны будут учитывать мгновенные убытки, равные ожидаемым кредитным убыткам за двенадцать месяцев, при первоначальном признании финансовых активов, которые не являются обесцененными кредитными активами (или ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия для торговой дебиторской задолженности). В тех случаях, когда имело место значительное увеличение кредитного риска, обесценение оценивается с использованием кредитных убытков за весь срок действия кредита, а не кредитным убыткам за двенадцать месяцев. Модель предусматривает операционные упрощения для аренды и торговой дебиторской задолженности.
- МСФО (IFRS) 9 устанавливает специальные правила для оценки резерва под убытки и признания процентного дохода применительно к приобретенным и созданным активам, которые являются кредитно-обесцененными уже при первоначальном признании (приобретенные и созданные активы, являющиеся кредитно-обесцененными уже при первоначальном признании, или РОСІ-активы). При первоначальном признании РОСІ-активов они не имеют резерва под обесценение. Вместо этого величина кредитных убытков, ожидаемых на протяжении всего срока действия финансового инструмента, включается в расчет эффективной процентной ставки. Величина, отражающая положительные изменения в ожидаемых на протяжении всего срока действия финансового актива кредитных убытках, признается как прибыль от обесценения, даже если эта величина больше той суммы, которая ранее была отражена в составе прибыли или убытка как убыток от обесценения. Такое представление информации отличается от предусмотренного МСФО (IAS) 39 порядка, согласно которому списанные на обесценение суммы могут быть восстановлены только в пределах величины, ранее признанной в составе прибыли или убытка за период как убыток от обесценения.
- Пересмотренные требования к учету при хеджировании обеспечивают более тесную связь учета

с управлением рисками.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (выпущен 28 мая 2014 года и вступает силу для периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты). Новый стандарт вводит ключевой принцип, в соответствии с которым выручка должна признаваться, когда товары или услуги передаются клиенту, по цене сделки. Любые отдельные партии товаров или услуг должны признаваться отдельно, а все скидки и ретроспективные скидки с контрактной цены, как правило, распределяются на отдельные элементы. Если размер вознаграждения меняется по какой-либо причине, следует признать минимальные суммы, если они не подвержены существенному риску пересмотра. Затраты, связанные с обеспечением контрактов с клиентами, должны капитализироваться и амортизироваться на срок, в течение которого получены выгоды от контракта.

МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды» (выпущен в январе 2016 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 года или после этой даты). Согласно МСФО (IFRS) 16 учет арендатором большинства договоров аренды должен проводиться аналогично тому, как в настоящее время учитываются договоры финансовой аренды в соответствии с МСФО (IAS) 17 «Договоры аренды». Арендатор признает «право использования» актива и соответствующее финансовое обязательство на балансе. Актив должен амортизироваться в течение срока аренды, а финансовое обязательство учитывается по амортизированной стоимости. Для арендодателя учет остается таким же, как того требует МСФО (IAS) 17.

Поправки к МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (выпущены 12 апреля 2016 года и вступают силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты). Поправки не приводят к изменению основополагающих принципов стандарта, а поясняют, как эти принципы должны применяться. В поправках разъясняется, как выявить в договоре обязанность к исполнению (обещание передачи товара или услуги покупателю); как установить, является ли компания принципалом (поставщиком товара или услуги) или агентом (отвечающим за организацию поставки товара или услуги), а также как определить, следует ли признать выручку от предоставления лицензии в определенный момент времени или в течение периода. В дополнение к разъяснениям поправки включают два дополнительных освобождения от выполнения требований, что позволит компании, впервые применяющей новый стандарт, снизить затраты и уровень сложности учета.

Ежегодные усовершенствования МСФО, цикл 2014-2016 гг. (выпущены 8 декабря 2016 г. и вступают в силу в части применения поправок к МСФО (IFRS) 1 и МСФО (IAS) 28 - для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты). МСФО (IFRS) 1 был изменен, и некоторые из краткосрочных исключений из МСФО, касающиеся раскрытия информации о финансовых инструментах, вознаграждений работникам и инвестиционных компаний, были удалены после того, как они были применены по назначению. Поправки к МСФО (IAS) 28 уточняют, что организация-инвестор имеет выбор применительно к каждому объекту инвестиции применять оценку объекта инвестиций по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 28, если в качестве инвестора выступает организация, специализирующаяся на венчурных инвестициях или паевой инвестиционный фонд, доверительный паевой фонд или подобного рода организация, включая связанные с инвестициями страховые фонды. Помимо этого, у организации, которая не является инвестиционной компанией, может быть ассоциированная организация или совместное предприятие, которые являются инвестиционной компанией. МСФО (IAS) 28 разрешает такой организации при применении метода долевого участия применять оценку по справедливой стоимости, которая была использована такой ассоциированной организацией или совместным предприятием, являющимися инвестиционной компанией. Поправки уточняют, что такой выбор также возможен применительно к каждому объекту инвестиции.

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предоплата возмещения» (выпущено 8 декабря 2016 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты). Разъяснение урегулирует вопрос об определении даты операции с целью определения валютного курса, используемого при первоначальном признании соответствующего актива, расхода или дохода (или их части) при прекращении признания неденежного актива или неденежного обязательства, возникших в результате предоплаты в иностранной валюте. В соответствии с МСФО (IAS) 21, дата операции для цели определения валютного курса, используемого при первоначальном признании соответствующего актива, расхода или дохода (или их части), - это дата, на которую организация

первоначально принимает к учету неденежный актив или неденежное обязательство, возникающие в результате предоплаты возмещения в иностранной валюте. В случае нескольких платежей или поступлений, осуществленных на условиях предоплаты, организации необходимо определить дату каждого платежа или поступления, осуществленных на условиях предоплаты. КРМФО (IFRIC) 22 применяется только в случаях, когда организация признает неденежный актив или неденежное обязательство, возникшие в результате предоплаты. КРМФО (IFRIC) 22 не содержит практического руководства для определения объекта учета в качестве денежного или неденежного. В общем случае платеж или поступление возмещения, осуществленные на условиях предоплаты, приводят к признанию неденежного актива или неденежного обязательства, однако они могут также приводить к возникновению денежного актива или обязательства. Организации может потребоваться применение профессионального суждения при определении того, является ли конкретный объект учета денежным или неденежным.

Поправки к МСФО (IAS) 40 «Переводы в состав или из состава инвестиционной недвижимости» (выпущены 8 декабря 2016 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты). Поправки уточняют требования к переводу в состав / из состава инвестиционной недвижимости в части объектов незавершенного строительства. До выхода поправок, в МСФО (IAS) 40 не было отдельного руководства в отношении перевода в состав / из состава инвестиционной недвижимости применительно к объектам незавершенного строительства. Поправка уточняет, что не было намерения запретить перевод в состав инвестиционной недвижимости объектов инвестиционной недвижимости, находящихся в процессе строительства или развития и классифицированных как запасы, в случае очевидного изменения характера использования. МСФО (IAS) 40 был дополнен для подкрепления порядка применения принципов перевода в состав / из состава инвестиционной недвижимости в соответствии с МСФО (IAS) 40 с уточнением, что перевод в состав / из состава инвестиционной недвижимости может быть совершен только в случае изменения характера использования недвижимости; и такое изменение характера использования будет требовать оценки возможности классификации недвижимости в качестве инвестиционной. Такое изменение характера использования должно быть подтверждено фактами.

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность при отражении налога на прибыль» (выпущено 7 июня 2017 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты). МСФО (IAS) 12 содержит руководство по учету текущего и отложенного налога, но не содержит рекомендаций о том, как отражать влияние неопределенности. В разъяснении уточняется, как применять требования признания и оценки в МСФО (IAS) 12 при наличии неопределенности в отражении налога на прибыль. Организация должна решить, рассматривать ли каждый случай неопределенности налогового учета отдельно или вместе с одним или несколькими другими случаями неопределенности, в зависимости от того, какой подход позволяет наилучшим образом прогнозировать разрешение неопределенности. Организация должна исходить из предположения о том, что налоговые органы будут проводить проверку сумм, которые они имеют право проверять, и при проведении проверки будут располагать всей полнотой знаний в отношении соответствующей информации. Если организация приходит к выводу о маловероятности принятия налоговыми органами решения по конкретному вопросу, в отношении которого существует неопределенность при отражении налога, последствия неопределенности будут отражаться в определении соответствующей налогооблагаемой прибыли или убытка, налоговых баз, неиспользованных налоговых убытков, неиспользованных налоговых льгот или налоговых ставок посредством использования либо наиболее вероятного значения, либо ожидаемого значения, в зависимости от того, какой метод организация считает наиболее подходящим для прогнозирования разрешения неопределенности. Организация отразит эффект изменения фактов и обстоятельств или появления новой информации, влияющей на суждения или оценочные значения, использование которых требуется согласно разъяснению, как изменение оценочных значений. Примеры изменений фактов и обстоятельств или новой информации, которая может привести к пересмотру суждения или оценки, включают, в том числе, но не ограничиваясь этим, проверки или действия налоговых органов, изменения правил, установленных налоговыми органами, или истечение срока действия права налоговых органов на проверку или повторную проверку конкретного вопроса по отражению налога на прибыль. Отсутствие согласия или несогласие налоговых органов с отдельным решением по конкретному вопросу по отражению налога, при отсутствии других фактов, скорее всего, не будет представлять собой изменение фактов и обстоятельств или новую информацию, влияющую на суждения и оценочные значения согласно разъяснению.

Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Условия предоплаты с отрицательной компенсацией» (выпущены 12

октября 2017 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты). Поправки позволяют оценивать по амортизированной стоимости определенные кредиты и долговые ценные бумаги, которые могут быть предоплачены по стоимости ниже амортизированной, например, по справедливой стоимости или по стоимости, которая включает обоснованные компенсационные платежи заемщику, равные приведенной стоимости эффекта от роста рыночной процентной ставки на оставшийся срок до погашения инструмента. В дополнение, текст, добавленный в раздел стандарта с основаниями для представления вывода подтверждает существующее руководство МСФО (IFRS) 9, устанавливающее, что модификации или замены определенных финансовых обязательств, оцениваемых по амортизированной стоимости, которые не приводят к прекращению признания, будут приводить к доходу или расходу, отражаемому через счета прибылей и убытков. Таким образом, в большинстве случаев, компании, выпускающие отчетность, не имеют возможности пересмотреть эффективную процентную ставку на оставшийся срок погашения кредита, чтобы избежать влияния на доходы или расходы, возникающего из-за модификации кредита.

Ежегодные усовершенствования МСФО, цикл 2015-2017 гг. - Поправки к МСФО (IFRS) 3, МСФО (IFRS) 11, МСФО (IAS) 12 и МСФО (IAS) 23 (выпущены 12 декабря 2017 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты). Данные изменения оказывают влияние на четыре стандарта. Уточнения к стандарту МСФО (IFRS) 3 указывают, что компания-приобретатель должна переоценить свою прежнюю долю владения в совместной операции в момент, когда она получает контроль над приобретаемой компанией. В тоже время, МСФО 11 теперь очевидно указывает на то, что компания-инвестор не должна переоценивать свою прежнюю долю владения, когда она получает совместный контроль над совместной операцией, по аналогии с текущими требованиями, когда ассоциированная компания становится совместным предприятием или наоборот. Скорректированный МСФО 12 говорит, что компания должна признать все налоговые последствия с дивидендов в случаях, когда имели место операции или события, которые привели к появлению соответствующей распределяемой прибыли, в отчете о прибылях и убытках или отчете о прочем совокупном доходе. Данные требования теперь применимы во всех случаях, когда доходы по финансовым инструментам, классифицированным в капитал компании, являются распределением прибыли и неприменимы лишь в тех случаях, когда налоговые последствия являются следствием различных налоговых ставок для распределенной и нераспределенной прибыли. Поправки к МСФО 23 напрямую указывают на то, что заемные средства, привлеченные специально с целью финансирования вложений в определенный актив, должны быть исключены из общего объема процентных расходов, которые соответствуют требованиям для капитализации, до тех пор, пока инвестиционный актив не начнет приносить экономические выгоды.

В настоящее время Группа изучает положения этих стандартов, их влияние на Группу и сроки их применения.

Данная консолидированная финансовая отчетность включает в себя все МСФО, которые являлись действующими на конец отчетного периода.

5. Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

Справедливая стоимость на 1 января 2016 года	17 085 183
Изменение справедливой стоимости в течение года	1 036 099
Перевод в состав основных средств	(22 280)
Модернизация	53 947
Справедливая стоимость на 31 декабря 2016 года	18 152 949
Изменение справедливой стоимости в течение года	2 553 485
Приобретение	187 909
Приобретение дочерней компании	528 838
Модернизация	341 784
Перевод в состав основных средств	(14 316)
Перевод из состава основных средств	559 036
Справедливая стоимость на 31 декабря 2017 года	22 309 685

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2017 года (в тысячах российских рублей)

Инвестиционная собственность Группы была оценена независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года. Оценка на 31 декабря 2017 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности» и была основана на рыночной стоимости. Оценка на 31 декабря 2016 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и Knight Frank 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 2017 года	31 декабря 2016 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм»	6 150 135	4 761 429
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»	5 717 426	5 209 432
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	4 143 999	3 817 273
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	ООО «Атлантстрой»	3 077 782	2 952 074
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «ТЦ Коломенский»	1 291 122	899 600
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г.Москва, ул. Перовская, д.61А	ООО «Лендлорд»	795 268	-
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	562 736	513 141
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г.Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	ООО «Пролетарский-Б»	323 037	-
Торговый центр «Шипиловский»	г.Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	ООО «СРТЦ»	167 160	-
Торговый центр «Борисовский»	г.Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	ООО «Пролетарский-Б»	81 020	-
Итого инвестиционная собственность			22 309 685	18 152 949

Все объекты инвестиционной собственности Группы расположены в г. Москва.

В течение 2017 года прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 1 211 574 тыс. рублей (2016 год: - 1 445 125 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за 2017 год составила 2 519 151 тыс. рублей (за 2016 год - 2 431 890 тыс. рублей).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров:

Наименование объекта	2017	2016
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	733 096	721 248
Торговый центр «Москворечье»	695 195	701 140
Торговый центр «Ритейл Парк»	482 831	394 300
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	362 442	383 218
Торговый центр «Коломенский»	158 256	157 259
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	76 136	74 725
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	6 736	-
Торговый центр «Шипиловский»	3 432	-
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	1 000	-
Торговый центр «Борисовский»	27	-
Итого сумма арендного дохода	2 519 151	2 431 890

Здания Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл», Торгового центра «Шипиловский», Торгового центра «Смолл Пролетарский» и Торгового центра «Борисовский» были приобретены Группой в декабре 2017 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года здание Торгового комплекса «Галерея -Аэропорт» справедливой стоимостью 6 150 135 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 2017 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 5 717 426 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 2017 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 143 999 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АКБ «Российский Капитал» (ПАО) сроком до 21 июня 2023 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 077 782 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 2017 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 291 122 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 562 736 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от АО «Риетуму Банка» сроком до 26 июля 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 795 268 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 2016 года здание Торгового комплекса «Галерея -Аэропорт» справедливой стоимостью 4 761 429 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Банк ВТБ» сроком до 22 июля 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2016 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 5 209 432 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ЗАО «Райффайзенбанк» сроком до 31 марта 2019 года.

По состоянию на 31 декабря 2016 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 3 817 273 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АКБ «Российский Капитал» (ПАО) сроком до 21 июня 2023 года.

По состоянию на 31 декабря 2016 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 2 952 074 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 2016 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 899 600 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 513 141 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от АО «Риетуму Банка» сроком до 26 июля 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года в составе инвестиционной собственности отражена долгосрочно арендуемая земля, полученная Группой по договорам финансовой аренды.

По состоянию на 31 декабря 2017 года балансовая стоимость обязательств по финансовой аренде составила 246 485 тыс. рублей, в том числе, краткосрочные обязательства составили 866 тыс. рублей, долгосрочные обязательства составили 245 619 тыс. рублей (31 декабря 2016 года: балансовая стоимость обязательств по финансовой аренде - 199 750 тыс. рублей, в том числе, краткосрочные обязательства составили 560 тыс. рублей, долгосрочные обязательства составили 199 130 тыс. рублей).

Ежеквартальные платежи по финансовой аренде за 2017 год составляют 6 370 тыс. рублей (за 2016 год: 5 143 тыс. рублей), процентная ставка 10% годовых.

6. Основные средства и нематериальные активы

	Земля и здания	НМА	Мебель, офисное и компьютерное оборудование	Итого
Остаточная стоимость на 31 декабря 2015 года	548 058	693	297 630	846 381
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2016 года	548 058	1 598	465 397	1 015 053
Приобретение	16	418	42 903	43 337
Перевод из незавершенного строительства	22 280	-	-	22 280
Переоценка	157 979	-	-	157 979
Списание накопленной амортизации при переоценке	(22 068)	-	-	(22 068)
Выбытие	-	(42)	-	(42)
Остаток на 31 декабря 2016 года	706 265	1 974	508 300	1 216 539
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2016 года	-	905	167 767	168 672
Амортизационные отчисления	22 068	370	68 869	91 307
Выбытие	-	(42)	-	(42)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(22 068)	-	-	(22 068)
Остаток на 31 декабря 2016 года	-	1 233	236 636	237 869
Остаточная стоимость на 31 декабря 2016 года	706 265	741	271 664	978 670
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2017 года	706 265	1 974	508 300	1 216 539
Приобретение	8702	796	1 502	11 000
Приобретение дочерней компании	3 146	-	19 393	22 539
Модернизация	2 789	-	-	2 789
Перевод из инвестиционной собственности	14 316	-	-	14 316
Перевод в инвестиционную собственность	(559 036)	-	-	(559 036)
Переоценка	56 164	-	-	56 164
Списание накопленной амортизации при переоценке	(14 433)	-	-	(14 433)
Выбытие	-	(365)	(7 282)	(7 647)
Остаток на 31 декабря 2017 года	217 913	2 405	521 913	742 231
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2017 года	-	1 233	236 636	237 869
Амортизационные отчисления	14 433	290	64 449	79 172
Выбытие	-	(308)	(4 427)	(4 735)
Приобретение дочерней компании	-	-	7 087	7 087
Списание накопленной амортизации при переоценке	(14 433)	-	-	(14 433)
Остаток на 31 декабря 2017 года	-	1 215	303 745	304 960
Остаточная стоимость на 31 декабря 2017 года	217 913	1 190	218 168	437 271

Здания и земля Группы были оценены независимым оценщиком. Оценка на 31 декабря 2017 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности» и была основана на рыночной стоимости. Оценка на 31 декабря 2016 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и Knight Frank и была основана на рыночной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2017 года в остаточную стоимость зданий и земли включена сумма 56 164 тыс. рублей, представляющая собой положительную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (31 декабря 2016 года: положительная переоценка 157 979 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2017 года совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 11 233 тыс. рублей (31 декабря 2016 года: совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 31 595 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 2017 года составила бы 161 749 тысяч рублей (31 декабря 2016 года: 548 286 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 2017 и 2016 года:

	2017	2016
Незавершенное строительство на 1 января	71 482	124 803
Затраты на незавершенное строительство	8 474	626
Перевод в инвестиционную собственность	-	(53 947)
Незавершенное строительство на 31 декабря	79 956	71 482

8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Долгосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	3 010 926	115 346
Итого долгосрочных финансовых активов	3 010 926	115 346
Краткосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	1 121 264	1 370 192
Итого краткосрочных финансовых активов	1 121 264	1 370 192
Итого финансовых активов	4 132 190	1 485 538

По состоянию на 31 декабря 2017 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 3 010 926 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,25% до 13,5%, со сроком погашения с сентября 2020 года по октябрь 2022 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 223 853 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2016 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 115 346 тыс. рублей представлены займом в рублях, выданным контрагенту, не имеющему присвоенного кредитного рейтинга, по ставке 8,25%, со сроком погашения в декабре

2020 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 26 805 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2017 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 1 121 264 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,50% до 10,50%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря 2016 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 1 370 192 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,50% до 10,50%, на срок до 12 месяцев.

9. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Денежные средства в кассе	214	136
Текущие счета в банках		
С кредитным рейтингом от BBB- до BBB+		
- в рублях	2 683	3 869
- в валюте	-	94
С кредитным рейтингом от BB- до BB+		
- в рублях	5 412	1 420
- в валюте	33	-
С кредитным рейтингом от B- до B+		
- в рублях	-	38 010
- в валюте	-	1
Без кредитного рейтинга		
- в рублях	104 026	-
- в валюте	121	-
Всего денежных средств и их эквивалентов	112 489	43 530

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.

10. Дебиторская задолженность

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	460 363	291 502
Прочая дебиторская задолженность	26 668	36 363
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	(42 644)	(38 436)
Итого дебиторская задолженность	444 387	289 429

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение дебиторской задолженности в течение 2017 и 2016 года:

	2016	2015
Резерв под обесценение дебиторской задолженности на 1 января	38 436	29 867
Создание резерва	4 300	14 221
Списание резерва	(92)	(5 652)
Резерв под обесценение дебиторской задолженности на 31 декабря	42 644	38 436

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2017 года показал, что дебиторская задолженность в сумме 444 387 тыс. рублей является текущей (31 декабря 2016 года: дебиторская задолженность в сумме 289 429 тыс. рублей является текущей).

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	Текущие и необесцененные	Индивидуально обесцененные	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде	441 051	19 312	460 363
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность	3 336	23 332	26 668
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	-	(42 644)	(42 644)
Итого дебиторская задолженность	444 387	-	444 387

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2016 года:

	Текущие и необесцененные	Индивидуально обесцененные	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде	270 600	20 902	291 502
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность	13 236	23 127	36 363
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	-	(38 436)	(38 436)
Итого дебиторская задолженность	283 836	5 593	289 429

11. Авансы выданные

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Авансы выданные по договорам строительного подряда	-	2 393
Авансы выданные прочим поставщикам	41 720	52 839
Резерв под обесценение авансов выданных	(4 442)	(3 788)
Итого авансы выданные	37 278	51 444

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение авансов выданных в течение 2017 и 2016 года:

	2017	2016
Резерв под обесценение авансов выданных на 1 января	3 788	1 433
Создание резерва	654	2 355
Резерв под обесценение авансов выданных на 31 декабря	4 442	3 788

12. Прочие активы

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	636	6 413
НДС к возмещению	90 042	96 613
НДС с авансов полученных	70 162	69 736
Права требования по договорам цессии	66 936	59 767
Материалы	30 923	1 456
Переплата по страховым взносам	2 269	3 742
Прочее	2 130	2 217
За вычетом резерва под обесценение прочих активов	(93 049)	(100 932)
Итого прочих активов	170 049	139 012

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение прочих активов в течение 2017 и 2016 года:

	2017	2016
Резерв под обесценение прочих активов на 1 января	100 932	36 759
Создание/(восстановление) резерва	5 379	64 173
Списание резерва	(13 262)	-
Резерв под обесценение прочих активов на 31 декабря	93 049	100 932

13. Привлеченные кредиты и займы

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Долгосрочные кредиты и займы		
Банковские кредиты		
Долгосрочные кредиты	13 250 994	10 753 480
Займы		
Долгосрочные займы	91 227	146 485
Начисленные проценты за пользование долгосрочными займами	2 222	15 402
Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов	13 344 443	10 915 367
Краткосрочные кредиты и займы		
Банковские кредиты		
Краткосрочные кредиты	-	469 206
Текущая часть долгосрочных кредитов	389 386	849 770
Начисленные проценты за пользование банковскими кредитами	30 744	32 429
Займы		
Краткосрочные займы	22 223	163 882
Начисленные проценты за пользование краткосрочными займами	7 599	17 168
Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов	449 952	1 532 455
Итого привлеченных кредитов и займов	13 794 395	12 447 822

По состоянию на 31 декабря 2017 года долгосрочные кредиты в размере 13 250 994 тыс. рублей представлены кредитом в рублях в размере 3 598 377 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 11,42%, со сроком погашения в январе 2027 года; кредитом в долларах США в размере 2 032 271 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 7,0%, со сроком погашения в сентябре 2020 года; кредитом в рублях, в размере 2 467 279 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 14,0%, со сроком погашения в июне 2023 года; кредитами в долларах США в размере 678 453 тыс. рублей, привлеченными от банка-нерезидента по ставке 8,0% со сроком погашения в июле 2021 года; кредитом в рублях, в размере 3 870 011 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 8,75%, со сроком погашения в июне 2028 года; кредитом в рублях, в размере 604 603 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 13,5%, со сроком погашения в мае 2019 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года долгосрочные займы в размере 91 227 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 0% до 13,10%, со сроком погашения с мая 2021 года по июль 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2016 года долгосрочные кредиты в размере 10 753 480 тыс. рублей представлены кредитом в долларах США в размере 1 818 396 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 8,08%, со сроком погашения в марте 2019 года; кредитами в долларах США в размере 73 122 тыс. рублей, привлеченными от российского коммерческого банка, связанного с Группой по ставке 9,0%, со сроком погашения с июня 2018 по октябрь 2019 года; кредитом в долларах США в размере 2 268 729 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 7,0%, со сроком погашения в сентябре 2020 года; кредитом в долларах США в размере 3 306 613 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 7,3%, со сроком погашения в июле 2020 года; кредитом в рублях, в размере 2 489 189 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 14,0%, со сроком погашения в июне 2023 года; кредитами в долларах США в размере 797 431 тыс. рублей, привлеченными от банка-нерезидента по ставке 8,0% со сроком погашения в июле 2021 года.

По состоянию на 30 июня 2016 года долгосрочные займы в размере 146 485 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 9,50% до 12,0%, со сроком погашения с января 2018 года по июль 2021 года.

14. Кредиторская задолженность

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	317 424	518 510
Задолженность по финансовой аренде	245 619	199 130
Итого долгосрочной кредиторской задолженности	563 043	717 640
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	377 134	957 954
Задолженность по финансовой аренде	866	620
Итого краткосрочной кредиторской задолженности	378 000	958 574
Итого кредиторской задолженности	941 043	1 676 214

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

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 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 2017 года:

	Минимальные арендные платежи	Финансовые расходы	Дисконтированная стоимость
Менее 1 года	25 483	24 617	866
От 1 года до 5 лет	101 931	97 469	4 462
Более 5 лет	758 532	517 375	241 157
Итого кредиторской задолженности по договорам финансовой аренды	885 946	639 461	246 485

Ниже представлена информация об обязательствах по договорам финансовой аренды по состоянию на 31 декабря 2016 года:

	Минимальные арендные платежи	Финансовые расходы	Дисконтированная стоимость
Менее 1 года	20 572	19 952	620
От 1 года до 5 лет	82 289	79 094	3 195
Более 5 лет	638 236	442 301	195 935
Итого кредиторской задолженности по договорам финансовой аренды	741 097	541 347	199 750

15. Выпущенные долговые ценные бумаги

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Долгосрочные обязательства		
Рублевые облигации	2 289 996	-
Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	2 289 996	-
Краткосрочные обязательства		
Накопленный купонный доход по рублевым облигациям	32 126	-
Векселя	30 000	45 000
Начисленные проценты по векселям	1 484	2 614
Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	63 610	47 614
Итого выпущенных долговых ценных бумаг	2 353 606	47 614

По состоянию на 31 декабря 2017 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-01 на сумму 995 754 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 12 110 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-02 на сумму 299 567 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 16 176 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-03 на сумму 994 675 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 3 840 тыс. рублей;

- векселя на сумму 30 000 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает с апреля 2018 года по май 2018 года. Процентная ставка по векселям составляет от 7,0% до 9,5%. Начисленные проценты по векселям составляют 1 484 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2016 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали векселя на сумму 45 000 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает с апреля по июль 2017 года. Процентная ставка по векселям составляет от 8,5% до 11,5%. Начисленные проценты по векселям составляют 2 614 тыс. рублей.

16. Авансы полученные

По состоянию на 31 декабря 2017 года авансы полученные в общей сумме 453 337 тыс. рублей представлены авансами, полученными по договорам операционной аренды и гарантийными депозитами арендаторов (31 декабря 2016 года: 434 949 тыс. рублей).

17. Прочие обязательства

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	39 210	20 141
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	3 224	1 424
Прочие обязательства	160	137
Итого прочих обязательств	42 594	21 702

18. Процентные доходы и расходы

	2017	2016
Процентные доходы		
Займы выданные	299 878	151 858
Итого процентных доходов	299 878	151 858
Процентные расходы		
Кредиты и займы полученные	1 229 501	1 028 538
Выпущенные долговые ценные бумаги	99 786	5 337
Финансовая аренда	24 617	20 012
Итого процентных расходов	1 353 904	1 053 887

19. Прочие операционные доходы

Прочие операционные доходы в размере 956 969 тыс. рублей (2016 год: 315 508 тыс. рублей) включают доходы от оказания консультационных и прочих услуг, доходы по агентским договорам по привлечению арендаторов, доходы от списания кредиторской задолженности, доходы от расторжения договоров аренды, штрафы и неустойки, доходы от продажи имущества.

20. Общие и административные расходы

	2017	2016
Реклама и маркетинг	40 251	94 448
Амортизация основных средств	79 172	91 307
Заработная плата	74 346	88 056
Профессиональные услуги	45 794	45 231
Налоги, за исключением налога на прибыль	118 760	36 089
Страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	21 589	26 356
Операционная аренда	15 633	18 987
Материальные расходы	25 119	17 474
Страхование	7 309	11 759
Расходы на безопасность	13 675	6 339
Услуги связи	1 278	1 038
Программное обеспечение	739	239
Прочее	12 319	18 809
Итого общих и административных расходов	455 984	456 132

21. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2017	2016
Текущие расходы по налогу на прибыль	3 932	3 560
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	837 501	545 703
За вычетом отложенного налогообложения, учтенного в составе прочего совокупного дохода	(11 233)	(31 595)
Расходы по налогу на прибыль за год	830 200	517 668

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

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

	2017	2016
Прибыль/(убыток) по МСФО до налогообложения	3 622 492	2 890 951
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (2017-2016 гг.: 20 %)	724 498	578 190
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	105 702	(60 522)
Расходы по налогу на прибыль за год	830 200	517 668

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.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2017 года (в тысячах российских рублей)

	2017	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в составе прочего совокупного дохода	Отложенный налог, возникший при приобретении дочерних компаний	2016
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)

	2016	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в составе прочего совокупного дохода	2015
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу				
Основные средства	2 728	(1 234)	-	3 962
Долгосрочные финансовые активы	13 386	(2 801)	-	16 187
Краткосрочные финансовые активы	12 009	9 983	-	2 026
Прочие активы и дебиторская задолженность	1 702 785	(246 678)	-	1 949 463
Привлеченные кредиты и займы	4 831	(5 462)	-	10 293
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	22 934	(17 128)	-	40 062
Чистая сумма отложенных налоговых активов	1 758 673	(263 320)	-	2 021 993
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу				
Переоценка инвестиционной собственности	(2 670 451)	(173 643)	-	(2 496 808)
Переоценка недвижимости в составе основных средств	(170 952)	-	(31 595)	(139 357)
Долгосрочные финансовые активы	-	17	-	(17)
Привлеченные кредиты и займы	(25 312)	1 343	-	(26 655)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(85 720)	(78 505)	-	(7 215)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(2 952 435)	(250 788)	(31 595)	(2 670 052)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(1 193 762)	(514 108)	(31 595)	(648 059)
Отложенные налоговые активы	63 910	(71 750)	-	135 660
Отложенные налоговые обязательства	(1 257 672)	(442 358)	(31 595)	(783 719)

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.

По состоянию на 31 декабря 2017 года совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 180 842 тыс. рублей было рассчитано в отношении положительной переоценки зданий и земли по справедливой стоимости и отражено в составе фонда переоценки основных средств (31 декабря 2016 года: 170 952 тыс. рублей).

22. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 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.

23. 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 2017 года нераспределенная прибыль материнской Компании Группы составила 1 961 тыс. рублей (31 декабря 2016 года: 1 423 тыс. рублей).

24. Приобретение дочерних компаний

В декабре 2017 года Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «Лендлорд» за 1 тыс. рублей, уплаченных денежными средствами.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов представлена следующим образом:

	28 декабря 2017 года
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Инвестиционная собственность	528 838
Основные средства и нематериальные активы	15 452
Отложенные налоговые активы	191 759
Итого внеоборотных активов	736 049
Оборотные активы	
Денежные средства и их эквиваленты	24 815
Дебиторская задолженность	29 970
Авансы выданные	1 938
Прочие активы	14 266
Текущие налоговые активы	576
Итого оборотных активов	71 565
Итого активов	807 614
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Привлеченные кредиты	607 397
Кредиторская задолженность	8 000
Итого долгосрочных обязательств	615 397
Краткосрочные обязательства	
Привлеченные кредиты	64 080
Кредиторская задолженность	17
Авансы полученные	17 228
Прочие обязательства	6 182
Итого краткосрочных обязательств	87 507
Итого обязательств	702 904
Итого чистых активов	104 710
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	104 710
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	(1)
Поступление денежных средств и их эквивалентов	24 815
Чистый приток денежных средств	24 814
Гудвилл от приобретения дочерней компании	(104 709)

С момента приобретения и по 31 декабря 2017 года, Компания ООО «Лендлорд» сгенерировала арендный доход в размере 6 736 тыс. рублей и получила чистую прибыль в размере 188 789 тыс. рублей, в том числе, прибыль от переоценки инвестиционной собственности в размере 266 432 тыс. рублей.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2017 года (в тысячах российских рублей)

В ноябре 2013 года Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «Атлантстрой» за 2 747 тыс. рублей, уплаченных денежными средствами.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов представлена следующим образом:

	11 ноября 2013 года
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Инвестиционная собственность	837 669
Основные средства и нематериальные активы	39 464
Незавершенное строительство	888
Долгосрочные финансовые активы	675
Отложенные налоговые активы	68 304
Итого внеоборотных активов	947 000
Оборотные активы	
Денежные средства и их эквиваленты	16 675
Краткосрочные финансовые активы	22 119
Дебиторская задолженность	4 490
Авансы выданные	2 945
Прочие активы	17 782
Текущие налоговые активы	947
Итого оборотных активов	64 958
Итого активов	1 011 958
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Привлеченные кредиты	1 421 228
Кредиторская задолженность	91 425
Итого долгосрочных обязательств	1 512 653
Краткосрочные обязательства	
Привлеченные кредиты	45 065
Кредиторская задолженность	114 796
Авансы полученные	78 710
Прочие обязательства	11 014
Итого краткосрочных обязательств	249 585
Итого обязательств	1 762 238
Итого чистых активов	(750 280)
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	(750 280)
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	(2 747)
Поступление денежных средств и их эквивалентов	16 675
Чистый приток денежных средств	13 928
Гудвилл от приобретения дочерней компании	753 027

С момента приобретения и по 31 декабря 2013 года, Компания ООО «Атлантстрой» сгенерировала арендный доход в размере 52 126 тыс. рублей и получила чистую прибыль в размере 1 091 123 тыс. рублей, в том числе, прибыль от переоценки инвестиционной собственности в размере 1 303 153 тыс. рублей.

25. 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 2017 года в консолидированной финансовой отчетности Группы отражены существенные вложения в инвестиционную собственность (Примечание 5) в сумме 22 309 685 тыс. рублей (31 декабря 2016 года: 18 152 949 тыс. рублей), основные средства (Примечание 6) в сумме 437 271 тыс. рублей (31 декабря 2016 года: 978 670 тыс. рублей) и незавершенное строительство (Примечание 7) в сумме 79 956 тыс. рублей (31 декабря 2016 года: 71 482 тыс. рублей), что в совокупности составляет 79,7 % от активов Группы (31 декабря 2016 года: 87,1%).

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 бы 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.

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.

Ниже представлен географический анализ активов и обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	Россия	Страны ОЭСР	Другие страны	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	22 309 685	-	-	22 309 685
Основные средства и нематериальные активы	437 271	-	-	437 271
Незавершенное строительство	79 956	-	-	79 956
Долгосрочные финансовые активы	3 010 926	-	-	3 010 926
Гудвил	753 027	-	-	753 027
Отложенные налоговые активы	137 665	-	-	137 665
Денежные средства и их эквиваленты	112 489	-	-	112 489
Краткосрочные финансовые активы	1 121 264	-	-	1 121 264
Дебиторская задолженность	444 387	-	-	444 387
Авансы выданные	37 278	-	-	37 278
Прочие активы	170 049	-	-	170 049
Текущие налоговые активы	13 858	-	-	13 858
Итого активов	28 627 855	-	-	28 627 855
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты	12 916 377	754 747	-	13 671 124
Привлеченные займы	123 271	-	-	123 271
Кредиторская задолженность	941 043	-	-	941 043
Отложенные налоговые обязательства	1 977 169	-	-	1 977 169
Выпущенные долговые ценные бумаги	2 353 606	-	-	2 353 606
Авансы полученные	453 337	-	-	453 337
Текущие налоговые обязательства	6 702	-	-	6 702
Прочие обязательства	42 594	-	-	42 594
Итого обязательств	18 814 099	754 747	-	19 568 846
Чистая балансовая позиция	9 813 756	(754 747)	-	9 059 009

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2017 года (в тысячах российских рублей)

Ниже представлен географический анализ активов и обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года:

	Россия	Страны ОЭСР	Другие страны	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	18 152 949	-	-	18 152 949
Основные средства и нематериальные активы	978 670	-	-	978 670
Незавершенное строительство	71 482	-	-	71 482
Долгосрочные финансовые активы	115 346	-	-	115 346
Гудвилл	753 027	-	-	753 027
Отложенные налоговые активы	63 910	-	-	63 910
Денежные средства и их эквиваленты	43 530	-	-	43 530
Краткосрочные финансовые активы	1 370 192	-	-	1 370 192
Дебиторская задолженность	289 429	-	-	289 429
Авансы выданные	51 444	-	-	51 444
Прочие активы	139 012	-	-	139 012
Текущие налоговые активы	10 586	-	-	10 586
Итого активов	22 039 577	-	-	22 039 577
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты	11 230 073	874 812	-	12 104 885
Привлеченные займы	342 937	-	-	342 937
Кредиторская задолженность	1 676 214	-	-	1 676 214
Отложенные налоговые обязательства	1 257 672	-	-	1 257 672
Выпущенные долговые ценные бумаги	47 614	-	-	47 614
Авансы полученные	434 949	-	-	434 949
Текущие налоговые обязательства	2 818	-	-	2 818
Прочие обязательства	21 702	-	-	21 702
Итого обязательств	15 013 979	874 812	-	15 888 791
Чистая балансовая позиция	7 025 598	(874 812)	-	6 150 786

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2017 года (в тысячах российских рублей)

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 2017 года:

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	22 309 685	-	-	22 309 685
Основные средства и нематериальные активы	437 271	-	-	437 271
Незавершенное строительство	79 956	-	-	79 956
Долгосрочные финансовые активы	3 010 926	-	-	3 010 926
Гудвил	753 027	-	-	753 027
Отложенные налоговые активы	137 665	-	-	137 665
Денежные средства и их эквиваленты	112 335	154	-	112 489
Краткосрочные финансовые активы	1 121 264	-	-	1 121 264
Дебиторская задолженность	148 514	295 873	-	444 387
Авансы выданные	30 634	6 644	-	37 278
Прочие активы	170 049	-	-	170 049
Текущие налоговые активы	13 858	-	-	13 858
Итого активов	28 325 184	302 671	-	28 627 855
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты и займы	10 811 262	2 983 133	-	13 794 395
Кредиторская задолженность	940 918	125	-	941 043
Отложенные налоговые обязательства	1 977 169	-	-	1 977 169
Выпущенные долговые ценные бумаги	2 353 606	-	-	2 353 606
Авансы полученные	344 287	107 125	1 925	453 337
Текущие налоговые обязательства	6 702	-	-	6 702
Прочие обязательства	42 594	-	-	42 594
Итого обязательств	16 476 538	3 090 383	1 925	19 568 846
Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2017 года	11 848 646	(2 787 712)	(1 925)	9 059 009

В таблице ниже представлен анализ валютного риска Группы на 31 декабря 2016 года:

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	18 152 949	-	-	18 152 949
Основные средства и нематериальные активы	978 670	-	-	978 670
Незавершенное строительство	71 482	-	-	71 482
Долгосрочные финансовые активы	115 346	-	-	115 346
Гудвил	753 027	-	-	753 027
Отложенные налоговые активы	63 910	-	-	63 910
Денежные средства и их эквиваленты	43 435	95	-	43 530
Краткосрочные финансовые активы	1 370 192	-	-	1 370 192
Дебиторская задолженность	97 492	191 937	-	289 429
Авансы выданные	49 464	1 980	-	51 444
Прочие активы	139 012	-	-	139 012
Текущие налоговые активы	10 586	-	-	10 586
Итого активов	21 845 565	194 012	-	22 039 577
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты и займы	3 013 127	9 434 695	-	12 447 822
Кредиторская задолженность	1 676 214	-	-	1 676 214
Отложенные налоговые обязательства	1 257 672	-	-	1 257 672
Выпущенные долговые ценные бумаги	47 614	-	-	47 614
Авансы полученные	246 379	183 882	4 688	434 949
Текущие налоговые обязательства	2 818	-	-	2 818
Прочие обязательства	21 702	-	-	21 702
Итого обязательств	6 265 526	9 618 577	4 688	15 888 791
Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2016 года	15 580 039	(9 424 565)	(4 688)	6 150 786

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.

2017		
	Воздействие на прибыль до налогообложения	Воздействие на капитал
Укрепление доллара США на 10%	(278 771)	(223 017)
Ослабление доллара США на 10%	278 771	223 017
Укрепление Евро на 10%	(193)	(154)
Ослабление Евро на 10%	193	154
2016		
	Воздействие на прибыль до налогообложения	Воздействие на капитал
Укрепление доллара США на 10%	(942 457)	(753 965)
Ослабление доллара США на 10%	942 457	753 965
Укрепление Евро на 10%	(469)	(375)
Ослабление Евро на 10%	469	375

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 2017 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	233 745	694 598	872 275	9 249 876	11 969 898	23 020 392
Выпущенные долговые ценные бумаги	17 952	160 683	146 352	2 655 044	-	2 980 031
Кредиторская задолженность	9 493	330 180	62 945	660 513	758 530	1 821 661
Итого финансовых обязательств	261 190	1 185 461	1 081 572	12 565 433	12 728 428	27 822 084

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2016 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	125 385	1 137 232	1 318 751	11 566 893	2 619 013	16 767 274
Выпущенные долговые ценные бумаги	-	32 717	16 670	-	-	49 387
Кредиторская задолженность	16 968	629 000	332 557	600 799	638 236	2 217 560
Итого финансовых обязательств	142 353	1 798 949	1 667 978	12 167 692	3 257 249	19 034 221

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2017 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 2017 года:

	До востребования 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	-	-	-	-	-	22 309 685	22 309 685
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	437 271	437 271
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	79 956	79 956
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	3 010 926	-	-	3 010 926
Гудвил	-	-	-	-	-	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	137 665	137 665
Денежные средства и их эквиваленты	112 489	-	-	-	-	-	112 489
Краткосрочные финансовые активы	1 070 892	36 637	13 735	-	-	-	1 121 264
Дебиторская задолженность	198 268	104 560	141 559	-	-	-	444 387
Авансы выданные	-	-	-	-	-	37 278	37 278
Прочие активы	122 915	44 865	2 269	-	-	-	170 049
Текущие налоговые активы	-	13 858	-	-	-	-	13 858
Итого активов	1 504 564	199 920	157 563	3 010 926	-	23 754 882	28 627 855
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	128 488	127 897	193 568	4 728 985	8 615 457	-	13 794 395
Кредиторская задолженность	9 493	317 871	50 636	321 886	241 157	-	941 043
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 977 169	1 977 169
Выпущенные долговые ценные бумаги	16 176	47 434	-	2 289 996	-	-	2 353 606
Авансы полученные	-	-	-	-	-	453 337	453 337
Текущие налоговые обязательства	-	6 702	-	-	-	-	6 702
Прочие обязательства	11 998	30 596	-	-	-	-	42 594
Итого обязательств	166 155	530 500	244 204	7 340 867	8 856 614	2 430 506	19 568 846
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2017 года	1 338 409	(330 580)	(86 641)	(4 329 941)	(8 856 614)	21 324 376	9 059 009
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2017 года	1 338 409	1 007 829	921 188	(3 408 753)	(12 265 367)	9 059 009	

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2017 года (в тысячах российских рублей)

В таблице ниже представлены ожидаемые сроки погашения по состоянию на 31 декабря 2016 года:

	До востребования 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	-	-	-	-	-	18 152 949	18 152 949
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	978 670	978 670
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	71 482	71 482
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	115 346	-	-	115 346
Гудвил	-	-	-	-	-	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	63 910	63 910
Денежные средства и их эквиваленты	43 530	-	-	-	-	-	43 530
Краткосрочные финансовые активы	19 485	797 298	553 409	-	-	-	1 370 192
Дебиторская задолженность	55 404	80 067	153 958	-	-	-	289 429
Авансы выданные	-	-	-	-	-	51 444	51 444
Прочие активы	88 715	6 107	44 190	-	-	-	139 012
Текущие налоговые активы	-	10 586	-	-	-	-	10 586
Итого активов	207 134	894 058	751 557	115 346	-	20 071 482	22 039 577
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	55 477	668 578	808 400	8 726 429	2 188 938	-	12 447 822
Кредиторская задолженность	16 968	619 023	322 584	521 705	195 934	-	1 676 214
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 257 672	1 257 672
Выпущенные долговые ценные бумаги	-	31 784	15 830	-	-	-	47 614
Авансы полученные	-	-	-	-	-	434 949	434 949
Текущие налоговые обязательства	-	2 818	-	-	-	-	2 818
Прочие обязательства	8 605	12 959	138	-	-	-	21 702
Итого обязательств	81 050	1 335 162	1 146 952	9 248 134	2 384 872	1 692 621	15 888 791
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2016 года	126 084	(441 104)	(395 395)	(9 132 788)	(2 384 872)	18 378 861	6 150 786
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2016 года	126 084	(315 020)	(710 415)	(9 843 203)	(12 228 075)	6 150 786	

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.

В таблице ниже представлены данные по состоянию на 31 декабря 2017 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	-	-	-	-	-	22 309 685	22 309 685
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	437 271	437 271
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	79 956	79 956
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	3 010 926	-	-	3 010 926
Гудвил	-	-	-	-	-	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	137 665	137 665
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	112 489	112 489
Краткосрочные финансовые активы	1 070 892	36 637	13 735	-	-	-	1 121 264
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	444 387	444 387
Авансы выданные	-	-	-	-	-	37 278	37 278
Прочие активы	-	-	-	-	-	170 049	170 049
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	13 858	13 858
Итого активов	1 070 892	36 637	13 735	3 010 926	-	24 495 665	28 627 855
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	128 488	127 897	193 568	4 728 985	8 615 457	-	13 794 395
Кредиторская задолженность	-	433	433	4 462	241 157	694 558	941 043
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 977 169	1 977 169
Выпущенные долговые ценные бумаги	16 176	47 434	-	2 289 996	-	-	2 353 606
Авансы полученные	-	-	-	-	-	453 337	453 337
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	6 702	6 702
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	42 594	42 594
Итого обязательств	144 664	175 764	194 001	7 023 443	8 856 614	3 174 360	19 568 846
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2017 года	926 228	(139 127)	(180 266)	(4 012 517)	(8 856 614)	21 321 305	9 059 009
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2017 года	926 228	787 101	606 835	(3 405 682)	(12 262 296)	9 059 009	

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2017 года (в тысячах российских рублей)

В таблице ниже представлены данные по состоянию на 31 декабря 2016 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	-	-	-	-	-	18 152 949	18 152 949
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	978 670	978 670
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	71 482	71 482
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	115 346	-	-	115 346
Гудвил	-	-	-	-	-	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	63 910	63 910
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	43 530	43 530
Краткосрочные финансовые активы	19 485	797 298	553 409	-	-	-	1 370 192
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	289 429	289 429
Авансы выданные	-	-	-	-	-	51 444	51 444
Прочие активы	-	-	-	-	-	139 012	139 012
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	10 586	10 586
Итого активов	19 485	797 298	553 409	115 346	-	20 554 039	22 039 577
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	55 477	668 578	808 400	8 726 429	2 188 938	-	12 447 822
Кредиторская задолженность	-	310	310	3 195	195 935	1 476 464	1 676 214
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 257 672	1 257 672
Выпущенные долговые ценные бумаги	-	31 784	15 830	-	-	-	47 614
Авансы полученные	-	-	-	-	-	434 949	434 949
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 818	2 818
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	21 702	21 702
Итого обязательств	55 477	700 672	824 540	8 729 624	2 384 873	3 193 605	15 888 791
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2016 года	(35 992)	96 626	(271 131)	(8 614 278)	(2 384 873)	17 360 434	6 150 786
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2016 года	(35 992)	60 634	(210 497)	(8 824 775)	(11 209 648)	6 150 786	

По состоянию на 31 декабря 2017 года в состав привлеченных кредитов и займов Группы входит кредит в рублях, в размере 3 896 513 тыс. рублей, привлеченный от российского коммерческого банка по плавающей процентной ставке, со сроком погашения в июне 2028 года. По состоянию на 31 декабря 2017 года долгосрочная часть кредита составляет 3 870 011 тыс. рублей, краткосрочная часть - 26 502 тыс. рублей. Процентная ставка на 31 декабря 2017 года составляет 8,25% годовых. По состоянию на 31 декабря 2016 года у Группы нет кредитов и займов, привлеченных под плавающую процентную ставку.

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 2017 года:

	Рубли	Доллары США
Активы		
Займы выданные	8,77%	-
Обязательства		
Привлеченные кредиты и займы	11,15%	7,25%
Выпущенные долговые ценные бумаги	12,71%	-
Кредиторская задолженность	10,00%	-

По состоянию на 31 декабря 2016 года:

	Рубли	Доллары США
Активы		
Займы выданные	9,58%	-
Обязательства		
Привлеченные кредиты и займы	13,54%	7,55%
Выпущенные долговые ценные бумаги	10,67%	-
Кредиторская задолженность	10,00%	-

26. 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.

27. 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 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 проверки могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По состоянию на 31 декабря 2017 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. Ниже представлены минимальные суммы будущей арендной платы по операционной аренде, не подлежащей отмене, в случаях, когда Группа выступает в качестве арендатора:

31 декабря 2017 года	
Менее 1 года	688
Итого обязательств по операционной аренде	
31 декабря 2016 года	
Менее 1 года	-
Итого обязательств по операционной аренде	-

28. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость определяется как цена, по которой инструмент может быть обменян 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 2017 года:

	2017	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам	4 132 190	4 132 190
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	13 794 395	13 794 395
Выпущенные долговые ценные бумаги	2 353 606	2 345 684
Кредиторская задолженность	941 043	941 043

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года:

		2016
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам	1 485 538	1 485 538
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	12 447 822	12 447 822
Выпущенные долговые ценные бумаги	47 614	47 614
Кредиторская задолженность	1 676 214	1 676 214

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

Займы выданные. Займы выданные отражаются за вычетом резерва под обесценение. 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 2017 года и 31 декабря 2016 года незначительно отличается от их балансовой стоимости. Это объясняется существующей практикой пересмотра процентных ставок с целью отражения текущих рыночных условий, в результате чего проценты по большинству остатков начисляются по ставкам, приблизительно равным рыночным процентным ставкам.

Дебиторская задолженность. Дебиторская задолженность отражается за вычетом резерва под обесценение. 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 2017 года и 31 декабря 2016 года незначительно отличается от их балансовой стоимости. Это объясняется существующей практикой пересмотра процентных ставок с целью отражения текущих рыночных условий, в результате чего проценты по большинству остатков начисляются по ставкам, приблизительно равным рыночным процентным ставкам.

Кредиторская задолженность

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.

29. 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 и статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 2017, 2016 годы:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	2017	2016	2017	2016
Финансовые активы	439 019	19 091	754 303	313 819
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	104 147	38 002
Дебиторская задолженность	5 906	-	197 150	164 250
Авансы выданные	2 000	-	694	10
Привлеченные займы и кредиты	65 460	6 713	3 059	587 887
Кредиторская задолженность	6 700	150	63 665	3 971
Авансы полученные	-	-	45 015	28 735
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	-	-	374 231	435 237
Себестоимость	-	-	(23 656)	-
Процентные доходы	9 118	1 326	31 626	19 438
Процентные расходы	(1 004)	(403)	(7 764)	(35 158)
Прочие операционные доходы	111	-	1 276	-
Прочие операционные расходы	-	-	(11 816)	(8 520)
Общехозяйственные и административные расходы	(47 756)	(21 774)	(13 810)	(12 628)

Выплаты и вознаграждения ключевому руководству в 2017 году составили 17 649 тыс. рублей (2016 год: 21 866 тыс. рублей).

30. События после отчетной даты

В соответствие с Международными стандартами финансовой отчетности события после отчетной даты отсутствуют.