

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

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая
отчетность по состоянию на
30 июня 2017 года

Содержание

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении.....	3
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о совокупном доходе	4
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств	5
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале	6
Пояснения к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	
1. Основная деятельность Группы	7
2. Принципы представления отчетности	8
3. Новые стандарты и разъяснения, еще не вступившие в действие	9
4. Инвестиционная собственность	10
5. Основные средства и нематериальные активы	12
6. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы	14
7. Денежные средства и их эквиваленты	14
8. Дебиторская задолженность	15
9. Авансы выданные	16
10. Прочие активы	16
11. Привлеченные кредиты и займы.....	17
12. Выпущенные долговые ценные бумаги	18
13. Кредиторская задолженность	19
14. Авансы полученные	20
15. Прочие обязательства	20
16. Процентные доходы и расходы	20
17. Прочие операционные доходы	20
18. Общие и административные расходы.....	21
19. Налог на прибыль.....	21
20. Уставный капитал.....	25
21. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством	25
22. Условные обязательства	25
23. Справедливая стоимость финансовых инструментов	26
24. Операции со связанными сторонами.....	26
25. События после отчетной даты.....	27

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по
 состоянию на 30 июня 2017 года (в тысячах российских рублей)

	Примечание	30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	4	18 734 516	18 152 949
Основные средства и нематериальные активы	5	962 868	978 670
Незавершенное строительство		71 532	71 482
Долгосрочные финансовые активы	6	992 757	115 346
Гудвил		753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	19	41 435	63 910
Итого внеоборотных активов		21 556 135	20 135 384
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	7	123 032	43 530
Краткосрочные финансовые активы	6	1 466 197	1 370 192
Дебиторская задолженность	8	350 791	289 429
Авансы выданные	9	43 028	51 444
Прочие активы	10	110 829	139 012
Текущие налоговые активы		12 055	10 586
Итого оборотных активов		2 105 932	1 904 193
Итого активов		23 662 067	22 039 577
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	11	12 098 706	10 753 480
Привлеченные займы	11	33 828	161 887
Выпущенные долговые ценные бумаги	12	999 875	-
Кредиторская задолженность	13	850 469	717 640
Авансы полученные	14	160 398	159 310
Отложенные налоговые обязательства	19	1 566 925	1 257 672
Итого долгосрочных обязательств		15 710 201	13 049 989
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	11	536 114	1 351 405
Привлеченные займы	11	38 274	181 050
Выпущенные долговые ценные бумаги	12	58 583	47 614
Кредиторская задолженность	13	362 571	958 574
Авансы полученные	14	253 298	275 639
Текущие налоговые обязательства		4 537	2 818
Прочие обязательства	15	47 026	21 702
Итого краткосрочных обязательств		1 300 403	2 838 802
Итого обязательств		17 010 604	15 888 791
Капитал			
Уставный капитал	20	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		712 031	683 816
Нераспределенная прибыль		5 431 970	3 058 687
Прибыль/(убыток) за отчетный период		472 462	2 373 283
Итого капитала		6 651 463	6 150 786
Итого обязательств и капитала		23 662 067	22 039 577

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о совокупном доходе за
6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (в тысячах российских рублей)

	Примечание	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2016 года
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности		1 241 895	1 222 332
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	4	(545 010)	(898 138)
Переоценка инвестиционной собственности	4	577 825	-
Валовая операционная прибыль		1 274 710	324 194
Процентные доходы	16	108 630	80 665
Процентные расходы	16	(634 779)	(491 817)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		211 221	1 503 231
Резерв под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	8,9,10	(3 117)	(6 468)
Прочие операционные доходы	17	99 633	314 665
Прочие операционные расходы		(33 579)	(84 370)
Операционные доходы		1 022 719	1 640 100
Общие и административные расходы	18	(222 172)	(239 438)
Прибыль до налогообложения		800 547	1 400 662
Расходы по текущему налогу на прибыль	19	(3 411)	(907)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	19	(324 674)	(322 700)
Чистая прибыль		472 462	1 077 055
Прочий совокупный доход			
Переоценка основных средств	5	35 269	-
Налог на прибыль, относящийся к компоненту совокупного дохода		(7 054)	-
Прочий совокупный доход после налогообложения		28 215	-
Итого совокупный доход за период		500 677	1 077 055

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за
 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (в тысячах российских рублей)

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2016 года
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	800 547	1 400 662
Корректировки:		
Амортизация основных средств	46 538	91 307
Резерв под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	3 117	6 468
Переоценка инвестиционной собственности	(577 825)	-
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	(197 637)	(1 476 779)
Прочие	(381 893)	(540 354)
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	(69 411)	(86 781)
Авансы выданные	8 366	(51 407)
Прочие активы	26 093	24 557
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	(132 871)	18 599
Авансы полученные	(92 630)	(20 175)
Прочие обязательства	25 324	(1 038)
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности	(542 282)	(634 941)
Налог на прибыль уплаченный	(3 161)	(932)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	(545 443)	(635 873)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные	(899 004)	(1 419 587)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	3 099	1 711 086
Вложения в незавершенное строительство	(50)	(38 594)
Приобретение основных средств	(912)	(2 141)
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(896 867)	250 764
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	3 748 000	2 366 085
Погашение кредитов и займов	(3 226 299)	(1 847 852)
Выпущенные облигации	999 875	-
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	1 521 576	518 233
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты	236	(14 192)
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	79 502	118 932
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	43 530	50 840
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 7)	123 032	169 772

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале за
6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого капитала
Остаток на 1 января 2016 года	35 000	557 432	3 058 687	3 651 119
Совокупный доход за период, закончившийся 30 июня 2016 года	-	-	1 077 055	1 077 055
Остаток на 30 июня 2016 года	35 000	557 432	4 135 742	4 728 174
Остаток на 1 января 2017 года	35 000	683 816	5 431 970	6 150 786
Совокупный доход за период, закончившийся 30 июня 2017 года	-	28 215	472 462	500 677
Остаток на 30 июня 2017 года	35 000	712 031	5 904 432	6 651 463

1. Основная деятельность Группы

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» и его дочерних компаний (далее – Группа). Перечень дочерних компаний Группы приведен в Примечании 2 к данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Акционерное общество «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «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 3 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, 1ый Колобовский пер., д.23.

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

Среднесписочная численность персонала Группы в первом полугодии 2017 года составила 182 человека (2016 год: 200 человек).

Единственным бенефициаром Группы по состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года является Панфилов А.Ю.

Ниже представлена информация об основных акционерах Компании по состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года:

Наименование	30 июня	31 декабря
	2017	2016
	года	года
	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 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года:

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь		Наименование компании Группы
		Общая земельного участка (кв.м.)	площадь здания (кв.м.)	
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-деловой комплекс «Тулский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	13 212,5	3 500	ООО «Атлантстрой»
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	11 809,3	15 700	ООО «Монитор-Тайм»
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	3 141,5	2 900	ООО «ТЦ Коломенский»
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	2 845,4	1 950	ООО «ТЦ Пражский Град»

2. Принципы представления отчетности

Применяемые стандарты

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, была подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности N 34 «Промежуточная финансовая отчетность» («МСФО N 34»). Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы не включает всей информации и раскрытий, которые требуются при подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности, и должна рассматриваться совместно с годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, которая была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы соответствует Федеральному закону от 27 июля 2010 года No 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности» («208-ФЗ»), который обязывает определенные предприятия выпускать финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с МСФО, выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (IASB) и одобренными к применению на территории Российской Федерации. По состоянию на 30 июня 2017 года все действующие стандарты и разъяснения, выпущенные Советом по международным стандартам финансовой отчетности (IASB), были одобрены для применения на территории Российской Федерации.

Непрерывность деятельности

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

Дочерние компании

В промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года были включены следующие дочерние компании:

Наименование	Вид деятельности	Доля участия, %	
		30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года
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	-

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Данная промежуточная сокращенная 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.

Основные принципы учетной политики

Учетная политика, которая была применена при подготовке данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, соответствует учетной политике, примененной при подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2016 года.

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 промежуточная сокращенная 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.

3. Новые стандарты и разъяснения, еще не вступившие в действие

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно:

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: Классификация и оценка» (с изменениями, внесенными в июле 2014 года, вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты).
- МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (выпущен 28 мая 2014 года и вступает в силу для периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты).
- 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).
- «Продажа или взнос активов в ассоциированное или совместное предприятие инвестором» - Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (с учетом последних изменений от 15 декабря 2015 года; выпущены в сентябре 2014 года; дата начала применения не определена).
- «Инициатива в сфере раскрытия информации» - Поправки к МСФО (IAS) 7 (выпущены 29 января 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты).
- Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Платеж, основанный на акциях» (выпущены 20 июня 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты).

- Ежегодные усовершенствования МСФО, цикл 2014-2016 гг. (выпущены 8 декабря 2016 г. и вступают в силу, в части применения поправок к МСФО (IFRS) 12 - для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты, в части применения поправок к МСФО (IFRS) 1 и МСФО (IAS) 28 для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).
- КРМФО (IFRIC) 22 - Операции в иностранной валюте и предоплата возмещения (выпущены 8 декабря 2016 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).
- Переводы в состав или из состава инвестиционной недвижимости - Поправки к МСФО (IAS) 40 (выпущены 8 декабря 2016 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).

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

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

4. Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

Справедливая стоимость на 1 января 2016 года	17 085 183
Изменение справедливой стоимости за отчетный период	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 за отчетный период	577 825
Перевод из состава основных средств	3 742
Справедливая стоимость на 30 июня 2017 года	18 734 516

По состоянию на 30 июня 2017 года Руководство Группы провело переоценку инвестиционной собственности Группы на основании ее рыночной стоимости.

31 декабря 2016 года инвестиционная собственность Группы была оценена независимым оценщиком, оценка была выполнена независимыми фирмами Knight Frank и ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и была основана на рыночной стоимости.

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

Наименование Объекта	Месторасположение	Компания	Справедливая стоимость	
			30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»	5 306 941	5 209 432
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	3 959 778	3 817 273
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм»	4 944 869	4 761 429
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	ООО «Атлантстрой»	3 024 026	2 952 074
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «ТЦ Коломенский»	941 854	899 600
Торгово- ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	557 048	513 141
Итого инвестиционная собственность			18 734 516	18 152 949

Все объекты инвестиционной собственности Группы расположены в г. Москва.

В течение 1 полугодия 2017 года прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 545 010 тыс. рублей (1 полугодие 2016 года: - 898 138 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за 1 полугодие 2017 года составила 1 241 895 тыс. рублей (1 полугодие 2016 года: 1 222 332 тыс. рублей).

По состоянию на 30 июня 2017 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 3 959 778 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 30 июня 2017 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 5 306 941 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 31 января 2027 года.

По состоянию на 30 июня 2017 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 941 854 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 557 048 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от АО «Риетуму Банка» сроком до 26 июля 2021 года.

По состоянию на 30 июня 2017 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 024 026 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 1 сентября 2020 года.

По состоянию на 30 июня 2017 года здание Торгового комплекса «Галерея -Аэропорт» справедливой стоимостью 4 944 869 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 «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 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 «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 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 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 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года в составе инвестиционной собственности отражена долгосрочно арендуемая земля, полученная Группой по договорам финансовой аренды.

По состоянию на 30 июня 2017 года балансовая стоимость обязательств по финансовой аренде составила 199 447 тыс. рублей, в том числе, краткосрочные обязательства составили 652 тыс. рублей, долгосрочные обязательства составили 198 795 тыс. рублей (31 декабря 2016 года: балансовая стоимость обязательств по финансовой аренде - 199 750 тыс. рублей, в том числе, краткосрочные обязательства составили 620 тыс. рублей, долгосрочные обязательства составили 199 130 тыс. рублей).

Ежеквартальные платежи по финансовой аренде за 1 полугодие 2017 года составляют 5 143 тыс. рублей (за 1 полугодие 2016 года: 4 801 тыс. рублей), процентная ставка 10% годовых.

5. 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	-	187	725	912
Переоценка	35 269	-	-	35 269
Списание накопленной амортизации при переоценке	(11 836)	-	-	(11 836)
Перевод в состав инвестиционной собственности	(3 742)	-	-	(3 742)
Выбытие	-	(308)	(3 510)	(3 818)
Остаток на 30 июня 2017 года	725 956	1 853	505 515	1 233 324
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2017 года	-	1 233	236 636	237 869
Амортизационные отчисления	11 836	188	34 514	46 538
Выбытие	-	(308)	(1 807)	(2 115)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(11 836)	-	-	(11 836)
Остаток на 30 июня 2017 года	-	1 113	269 343	270 456
Остаточная стоимость на 30 июня 2017 года	725 956	740	236 172	962 868

По состоянию на 30 июня 2017 года Руководство Группы провело переоценку зданий и земли Группы на основании ее рыночной стоимости.

Здания и земля Группы были оценены независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2016 года, оценка была выполнена независимыми фирмами Knight Frank и ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и была основана на рыночной стоимости.

По состоянию на 30 июня 2017 года в остаточную стоимость зданий и земли включена сумма 35 269 тыс. рублей, представляющая собой положительную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (31 декабря 2016 года: положительная переоценка в размере 157 979 тыс. рублей).

По состоянию на 30 июня 2017 года совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 7 054 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 30 июня 2017 года составила бы 690 687 тысяч рублей (31 декабря 2016 года: 548 286 тысяч рублей).

6. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы

	30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года
Долгосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	992 757	115 346
Итого долгосрочных финансовых активов	992 757	115 346
Краткосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	1 466 197	1 370 192
Итого краткосрочных финансовых активов	1 466 197	1 370 192
Итого финансовых активов	2 458 954	1 485 538

По состоянию на 30 июня 2017 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 992 757 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,25% до 13,50%, со сроком погашения с декабря 2020 года по июнь 2022 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 36 111 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2017 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 1 466 197 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 6,6% до 13,5%, на срок до 12 месяцев.

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 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.

7. Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года
Денежные средства в кассе	141	136
Текущие счета в банках		
С кредитным рейтингом от BBB- до BBB+		
- в рублях	673	3 869
- в валюте	1	94
С кредитным рейтингом от BB- до BB+		
- в рублях	112	1 420
С кредитным рейтингом от B- до B+		
- в рублях	1 417	38 011
Без кредитного рейтинга		
- в рублях	75 813	-
- в валюте	44 875	-
Всего денежных средств и их эквивалентов	123 032	43 530

Рейтинги приведены по международной шкале Standard&Poor's и Fitch. Если у эмитента имеется рейтинг, присвоенный другим рейтинговым агентством, то для определения рейтинга для целей данного примечания используется таблица соответствия кредитных рейтингов рейтинговых агентств, аккредитованных Министерством Финансов Российской Федерации.

8. Дебиторская задолженность

	30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	364 831	291 502
Прочая дебиторская задолженность	25 373	36 363
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	(39 413)	(38 436)
Итого дебиторская задолженность	350 791	289 429

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение дебиторской задолженности в течение 1 полугодия 2017 года и 2016 года:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года	2016 год
Резерв под обесценение дебиторской задолженности на начало периода	38 436	29 867
Создание резерва	977	14 221
Списание дебиторской задолженности	-	(5 652)
Резерв под обесценение дебиторской задолженности на конец периода	39 413	38 436

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2017 года показал, что дебиторская задолженность в сумме 350 791 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 30 июня 2017 года:

	Текущие и необесцененные	Индивидуально обесцененные	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде	332 294	32 537	364 831
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность	2 031	23 342	25 373
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	-	(39 413)	(39 413)
Итого дебиторская задолженность	334 325	16 466	350 791

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

9. Авансы выданные

	30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года
Авансы выданные по договорам строительного подряда	2 462	2 393
Авансы выданные прочим поставщикам	44 404	52 839
Резерв под обесценение авансов выданных	(3 838)	(3 788)
Итого авансы выданные	43 028	51 444

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение авансов выданных в течение 1 полугодия 2017 года и 2016 года:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года	2016 год
Резерв под обесценение авансов выданных на начало периода	3 788	1 433
Создание резерва	50	2 355
Резерв под обесценение авансов выданных на конец периода	3 838	3 788

10. Прочие активы

	30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	1 476	6 413
НДС к возмещению	72 962	96 613
НДС с авансов полученных	63 735	69 736
Права требования по договорам цессии	62 330	59 767
Переплата по страховым взносам	5 787	3 742
Прочее	7 561	3 673
За вычетом резерва под обесценение прочих активов	(103 022)	(100 932)
Итого прочих активов	110 829	139 012

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

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года	2016 год
Резерв под обесценение прочих активов на начало периода	100 932	36 759
Создание/(восстановление) резерва	2 090	64 173
Резерв под обесценение прочих активов на конец периода	103 022	100 932

11. Привлеченные кредиты и займы

	30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные кредиты	12 096 391	10 753 480
Проценты, начисленные по долгосрочным кредитам	2 315	-
Долгосрочные займы	4 000	146 485
Проценты, начисленные по долгосрочным займам	29 828	15 402
Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов	12 132 534	10 915 367
Краткосрочные кредиты и займы		
Краткосрочные кредиты	16 650	469 206
Текущая часть долгосрочных кредитов	455 388	849 770
Проценты, начисленные по краткосрочным кредитам	64 076	32 429
Краткосрочные займы	34 336	163 882
Текущая часть долгосрочных займов	3 369	-
Проценты, начисленные по краткосрочным займам	569	17 168
Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов	574 388	1 532 455
Итого привлеченных кредитов и займов	12 706 922	12 447 822

По состоянию на 30 июня 2017 года долгосрочные кредиты в размере 12 096 391 тыс. рублей представлены кредитом в рублях в размере 3 610 717 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 11,42%, со сроком погашения в январе 2027 года; кредитом в долларах США в размере 2 156 579 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 7,0%, со сроком погашения в сентябре 2020 года; кредитом в долларах США в размере 3 113 094 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 7,3%, со сроком погашения в июле 2020 года; кредитом в рублях, в размере 2 476 621 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 14,0%, со сроком погашения в июне 2023 года; кредитами в долларах США в размере 739 380 тыс. рублей, привлеченными от банка-нерезидента по ставке 8,0% со сроком погашения в июле 2021 года.

По состоянию на 30 июня 2017 года долгосрочные займы в размере 4 000 тыс. рублей представлены займом в рублях, привлеченным от российского юридического лица по ставке 9%, со сроком погашения в июле 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 31 декабря 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.

12. Выпущенные долговые ценные бумаги

	30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года
Долгосрочные обязательства		
Рублевые облигации	999 875	-
Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	999 875	-
Краткосрочные обязательства		
Рублевые облигации	11 396	-
Векселя	47 187	47 614
Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	58 583	47 614
Итого выпущенных долговых ценных бумаг	1 058 458	47 614

По состоянию на 30 июня 2017 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- Биржевые, документарные, процентные облигации Компании, неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 001P-01 на сумму 999 875 тыс. руб.

Данные облигации были размещены в ПАО Московская Биржа по открытой подписке 29 мая 2017 года в рамках ранее зарегистрированной программы биржевых облигаций, имеющей идентификационный номер 4-71794-Н-001P-02Е от 23 марта 2017 года. Идентификационный номер выпуска - 4B02-01-71794-Н-001P от 22 мая 2017 года, ISIN RU000A0JXRT1. Организатором и андеррайтером размещения выступил АО «Райффайзенбанк».

Объем выпуска составил 1 000 000 облигаций, номиналом 1 000 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.

Объем поступлений от выпуска облигаций за вычетом комиссий за перевод составил 999 875 тыс.руб. Накопленный купонный доход по состоянию на 30 июня 2017 года по облигациям составляет 11 396 тыс. рублей.

- векселя на сумму 47 187 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает с июля 2017 года по май 2019 года. Процентная ставка по векселям составляет от 8,5% до 13,0%.

По состоянию на 31 декабря 2016 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали векселя на сумму 47 614 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%.

13. Кредиторская задолженность

	30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	651 674	518 510
Задолженность по финансовой аренде	198 795	199 130
Итого долгосрочной кредиторской задолженности	850 469	717 640
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	361 919	957 954
Задолженность по финансовой аренде	652	620
Итого краткосрочной кредиторской задолженности	362 571	958 574
Итого кредиторской задолженности	1 213 040	1 676 214

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

По состоянию на 30 июня 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 30 июня 2017 года:

	Минимальные арендные платежи	Финансовые расходы	Дисконтированная стоимость
Менее 1 года	20 572	19 920	652
От 1 года до 5 лет	82 289	78 877	3 412
Более 5 лет	627 949	432 566	195 383
Итого кредиторской задолженности по договорам финансовой аренды	730 810	531 363	199 447

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

14. Авансы полученные

По состоянию на 30 июня 2017 года авансы полученные в общей сумме 413 696 тыс. рублей представлены авансами, полученными по договорам операционной аренды в размере 253 298 тыс. рублей и гарантийными депозитами арендаторов в размере 160 398 тыс. рублей (31 декабря 2016 года: авансы полученные в общей сумме 434 949 тыс. рублей представлены авансами, полученными по договорам операционной аренды в размере 275 639 тыс. рублей и гарантийными депозитами арендаторов в размере 159 310 тыс. рублей).

15. Прочие обязательства

	30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	32 653	20 141
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	3 962	1 424
Прочие обязательства	10 411	137
Итого прочих обязательств	47 026	21 702

16. Процентные доходы и расходы

	6 месяцев, закончивших ся 30 июня 2017 года	6 месяцев, закончивших ся 30 июня 2016 года
Процентные доходы		
Займы выданные и размещенные депозиты	108 630	80 665
Итого процентных доходов	108 630	80 665
Процентные расходы		
Кредиты и займы полученные	611 118	478 938
Выпущенные долговые ценные бумаги	13 685	2 867
Финансовая аренда	9 976	10 012
Итого процентных расходов	634 779	491 817

17. Прочие операционные доходы

Прочие операционные доходы в размере 99 633 тыс. рублей (первое полугодие 2016 года: 314 665 тыс. рублей) включают доходы от оказания консультационных и прочих услуг, доходы по агентским договорам по привлечению арендаторов, доходы от расторжения договоров аренды, штрафы и неустойки, доходы от списания кредиторской задолженности и продажи имущества.

18. Общие и административные расходы

	6 месяцев, закончивших ся 30 июня 2017 года	6 месяцев, закончивших ся 30 июня 2016 года
Амортизация основных средств	46 538	43 254
Налоги, за исключением налога на прибыль	41 144	21 723
Профессиональные услуги	29 021	24 479
Заработная плата	33 729	52 578
Реклама и маркетинг	27 093	52 452
Страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	10 048	14 824
Расходы на безопасность	7 153	3 422
Материальные расходы	3 853	8 000
Страхование	3 405	5 552
Услуги связи	2 487	513
Операционная аренда	1 740	6 452
Прочее	15 961	6 189
Итого общих и административных расходов	222 172	239 438

19. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	6 месяцев, закончивших ся 30 июня 2017 года	6 месяцев, закончивших ся 30 июня 2016 года
Текущие расходы по налогу на прибыль	3 411	907
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	324 674	322 700
Расходы по налогу на прибыль за год	328 085	323 607

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к Группе, составляет 20%.

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

	6 месяцев, закончивших ся 30 июня 2017 года	6 месяцев, закончивших ся 30 июня 2016 года
Прибыль по МСФО до налогообложения	800 547	1 400 662
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (2017-2016 гг.: 20 %)	160 109	280 132
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	167 976	43 475
Расходы по налогу на прибыль за период	328 085	323 607

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

	30 июня 2017 года	Изменение	31 декабря 2016 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу			
Налоговый убыток в соответствии с российским законодательством	68 474	(14 343)	82 817
Основные средства	2 711	(17)	2 728
Долгосрочные финансовые активы	-	(13 386)	13 386
Краткосрочные финансовые активы	13 819	1 810	12 009
Прочие активы и дебиторская задолженность	1 718 208	15 423	1 702 785
Привлеченные кредиты и займы	4 118	(713)	4 831
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	25 383	2 449	22 934
Общая сумма отложенных налоговых активов	1 832 713	(8 777)	1 841 490
Резерв под налоговый убыток в соответствии с российским законодательством	(68 474)	14 343	(82 817)
Чистая сумма отложенных налоговых активов	1 764 239	5 566	1 758 673
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу			
Инвестиционная собственность	(2 962 765)	(292 314)	(2 670 451)
Основные средства	(178 006)	(7 054)	(170 952)
Привлеченные кредиты и займы	(30 698)	(5 386)	(25 312)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(118 260)	(32 540)	(85 720)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(3 289 729)	(337 294)	(2 952 435)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(1 525 490)	(331 728)	(1 193 762)
Отложенные налоговые активы	41 435	(22 475)	63 910
Отложенные налоговые обязательства	(1 566 925)	(309 253)	(1 257 672)

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
по состоянию на 30 июня 2017 года (в тысячах российских рублей)

	30 июня 2016 года	Изменение	31 декабря 2015 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу			
Налоговый убыток в соответствии с российским законодательством	113 328	(3 673)	117 001
Основные средства	2 884	(1 078)	3 962
Долгосрочные финансовые активы	6 835	(9 352)	16 187
Краткосрочные финансовые активы	6 641	4 615	2 026
Прочие активы и дебиторская задолженность	1 684 129	(265 334)	1 949 463
Привлеченные кредиты и займы	12 490	2 197	10 293
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	40 008	(54)	40 062
Общая сумма отложенных налоговых активов	1 866 315	(272 679)	2 138 994
Резерв под налоговый убыток в соответствии с российским законодательством	(113 328)	3 673	(117 001)
Чистая сумма отложенных налоговых активов	1 752 987	(269 006)	2 021 993
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу			
Инвестиционная собственность	(2 551 638)	(54 830)	(2 496 808)
Основные средства	(139 357)	-	(139 357)
Долгосрочные финансовые активы	-	17	(17)
Привлеченные кредиты и займы	(25 536)	1 119	(26 655)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(7 215)	-	(7 215)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(2 723 746)	(53 694)	(2 670 052)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(970 759)	(322 700)	(648 059)
Отложенные налоговые активы	35 160	(100 500)	135 660
Отложенные налоговые обязательства	(1 005 919)	(222 200)	(783 719)

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
по состоянию на 30 июня 2017 года (в тысячах российских рублей)

	31 декабря 2016 года	Изменение	31 декабря 2015 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу			
Налоговый убыток в соответствии с российским законодательством	82 817	(34 184)	117 001
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
Общая сумма отложенных налоговых активов	1 841 490	(297 504)	2 138 994
Резерв под налоговый убыток в соответствии с российским законодательством	(82 817)	34 184	(117 001)
Чистая сумма отложенных налоговых активов	1 758 673	(263 320)	2 021 993
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу			
Инвестиционная собственность	(2 670 451)	(173 643)	(2 496 808)
Основные средства	(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)	(282 383)	(2 670 052)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(1 193 762)	(545 703)	(648 059)
Отложенные налоговые активы	63 910	(71 750)	135 660
Отложенные налоговые обязательства	(1 257 672)	(473 953)	(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 30 июня 2017 года совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 178 006 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).

По состоянию на 30 июня 2017 года Группой накоплен убыток в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации в размере 342 370 тыс. рублей (31 декабря 2016 года: 414 085 тыс. рублей).

Налоговый актив Группы с полученных убытков составил 68 474 тыс. рублей (31 декабря 2016 года: 82 817 тыс. рублей) и не был признан в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за первое полугодие 2017 года и за 2016 год из принципа осмотрительности.

20. Уставный капитал

По состоянию на 30 июня 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.

21. 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 30 июня 2017 года непокрытый убыток материнской Компании Группы составил 955 тыс. рублей (31 декабря 2016 года: нераспределенная прибыль составила 1 044 тыс. рублей).

22. Условные обязательства

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

Налоговое законодательство. Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Группы данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По состоянию на 30 июня 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. По состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года Группа не имеет заключенных договоров операционной аренды, не подлежащих отмене, в случаях, когда Группа выступает в качестве арендатора.

23. 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 30 июня 2017 года:

	30 июня 2017 года	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам	2 453 954	2 453 954
Депозиты в банках	5 000	5 000
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	12 706 922	12 706 922
Выпущенные долговые ценные бумаги	1 058 458	1 058 458
Кредиторская задолженность	1 213 040	1 213 040

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

	31 декабря 2016 года	
	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

24. Операции со связанными сторонами

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

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

Ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года	30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года
Финансовые активы	19 091	19 091	124 989	313 819
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	120 463	38 002
Дебиторская задолженность	-	-	224 691	164 250
Авансы выданные	4 850	-	11 334	10
Привлеченные займы и кредиты	2 500	6 713	-	587 887
Кредиторская задолженность	990	150	4 678	3 971
Авансы полученные	1 674	-	24 524	28 735

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за первое полугодие 2017 года и первое полугодие 2016 года:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2016 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2016 года
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	-	-	181 755	208 520
Процентные доходы	657	1 012	16 998	66 752
Процентные расходы	44	-	7 764	19 778
Прочие операционные доходы	-	-	-	8
Прочие операционные расходы	111	254	2 045	52 907
Общехозяйственные и административные расходы	16 060	7 678	1 399	3 004

Выплаты и вознаграждения ключевому руководству за первое полугодие 2017 года составили 5 190 тыс. рублей (первое полугодие 2016 года: 5 689 тыс. рублей).

25. События после отчетной даты

20 июля 2017 года в рамках зарегистрированной программы биржевых облигаций (Примечание 12) Компания разместила по открытой подписке дополнительный выпуск биржевых облигаций серии 001P-02, идентификационный номер выпуска 4B02-02-71794-H-001P от 12 июля 2017 года, общим номинальным объемом 300 000 тыс. руб. и сроком погашения 18 июля 2019 года.

Ставка купона составила 12% годовых с выплатой накопленного купонного дохода один раз в полгода. Выпуск размещен в полном объеме по номинальной стоимости 1 000 руб. за бумагу. Организатором и андеррайтером дополнительного размещения выступил АО «Райффайзенбанк».