

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

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2016 года

Содержание

Аудиторское заключение	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	6
Консолидированный отчет о совокупном доходе	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	9
Пояснения к финансовой отчетности	
1. Основная деятельность Группы	10
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	11
3. Принципы представления отчетности	12
4. Основные принципы учетной политики	13
5. Инвестиционная собственность	29
6. Основные средства и нематериальные активы	31
7. Незавершенное строительство	32
8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы	32
9. Денежные средства и их эквиваленты	33
10. Дебиторская задолженность	33
11. Авансы выданные	34
12. Прочие активы	35
13. Привлеченные кредиты и займы	36
14. Кредиторская задолженность	37
15. Выпущенные долговые ценные бумаги	37
16. Авансы полученные	38
17. Прочие обязательства	38
18. Процентные доходы и расходы	38
19. Прочие операционные доходы	38
20. Общие и административные расходы	39
21. Налог на прибыль	39
22. Уставный капитал	42
23. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством	42
24. Приобретение дочерних компаний	43
25. Управление рисками	44
26. Управление капиталом	54
27. Условные обязательства	54
28. Справедливая стоимость финансовых инструментов	55
29. Операции со связанными сторонами	57
30. События после отчетной даты	57

*АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года*

Аудиторское заключение независимого аудитора

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о финансовом положении по
состоянию на 31 декабря 2016 года (в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	18 152 949	17 085 183
Основные средства и нематериальные активы	6	978 670	846 381
Незавершенное строительство	7	71 482	124 803
Долгосрочные финансовые активы	8	115 346	589 920
Гудвил	24	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	21	63 910	135 660
Итого внеоборотных активов		20 135 384	19 534 974
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	43 530	50 840
Краткосрочные финансовые активы	8	1 370 192	572 051
Дебиторская задолженность	10	289 429	112 992
Авансы выданные	11	51 444	42 535
Прочие активы	12	139 012	115 506
Текущие налоговые активы		10 586	4 927
Итого оборотных активов		1 904 193	898 851
Итого активов		22 039 577	20 433 825
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	10 753 480	10 170 822
Привлеченные займы	13	161 887	35 341
Кредиторская задолженность	14	717 640	1 073 265
Отложенные налоговые обязательства	21	1 257 672	783 719
Итого долгосрочных обязательств		12 890 679	12 063 147
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	1 351 405	2 260 635
Привлеченные займы	13	181 050	1 073 523
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	47 614	48 956
Кредиторская задолженность	14	958 574	854 081
Авансы полученные	16	434 949	451 949
Текущие налоговые обязательства		2 818	2 746
Прочие обязательства	17	21 702	27 669
Итого краткосрочных обязательств		2 998 112	4 719 559
Итого обязательств		15 888 791	16 782 706
Капитал			
Уставный капитал	22	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		683 816	557 432
Нераспределенная прибыль		3 058 687	6 044 582
Прибыль/(убыток) за отчетный период		2 373 283	(2 985 895)
Итого капитала		6 150 786	3 651 119
Итого обязательств и капитала		22 039 577	20 433 825

Панфилов А.Ю.
Президент

Чернов В. А.
Главный бухгалтер

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о совокупном доходе по
состоянию на 31 декабря 2016 года (в тысячах российских рублей)

	Примечание	2016	2015
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	2 431 890	2 449 414
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(1 445 125)	(1 609 899)
Переоценка инвестиционной собственности	5	1 036 099	(536 788)
Валовая операционная прибыль		2 022 864	302 727
Процентные доходы	18	151 858	120 707
Процентные расходы	18	(1 053 887)	(973 197)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		2 096 085	(2 770 929)
Резерв под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	10,11,12	(80 749)	11 478
Прочие операционные доходы	19	315 508	73 969
Прочие операционные расходы		(104 596)	(28 274)
Операционные доходы		3 347 083	(3 263 519)
Общие и административные расходы	20	(456 132)	(555 078)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		2 890 951	(3 818 597)
Расходы по текущему налогу на прибыль	21	(3 560)	(5 021)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	21	(514 108)	837 723
Чистая прибыль/(убыток)		2 373 283	(2 985 895)
Прочий совокупный доход			
Переоценка основных средств	6	157 979	(55 590)
Налог на прибыль, относящийся к компоненту совокупного дохода		(31 595)	11 118
Прочий совокупный доход/(убыток) после налогообложения		126 384	(44 472)
Итого совокупный доход/(убыток) за период		2 499 667	(3 030 367)

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о движении денежных средств по
состоянию на 31 декабря 2016 года (в тысячах российских рублей)

	2016	2015
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Поступления от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости	2 295 506	2 485 746
Расходы по объектам инвестиционной недвижимости	(1 372 679)	(1 401 326)
Процентные доходы	5 594	37 201
Процентные расходы	(1 012 000)	(888 396)
Прочие операционные доходы (нетто)	20 573	(80 824)
Общие и административные расходы	(343 410)	(371 286)
Затраты на персонал	(83 186)	(105 530)
Уплаченный налог на прибыль	(9 147)	(170)
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	(185 006)	30 379
Авансы выданные	(11 264)	(19 008)
Прочие активы	(87 679)	39 401
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	(250 572)	1 066 277
Авансы полученные	(17 000)	(2 631)
Прочие обязательства	(5 967)	(22 760)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	(1 056 237)	767 073
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Расходы на инвестиционную недвижимость	(144)	(3 926)
Займы выданные	(905 824)	(335 211)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	1 414 489	600 964
Вложения в незавершенное строительство	(482)	(4 323)
Приобретение основных средств	(43 337)	(125 152)
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	464 702	132 352
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	3 555 038	139 174
Погашение кредитов и займов	(2 955 432)	(1 146 534)
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	599 606	(1 007 360)
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(15 381)	45 636
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	(7 310)	(62 299)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	50 840	113 139
Денежные средства и их эквиваленты на конец года (Примечание 9)	43 530	50 840

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год,
закончившийся 31 декабря 2016 года (в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого капитала
Остаток на 1 января 2015 года	35 000	601 904	6 044 582	6 681 486
Совокупный убыток за 2015 год	-	(44 472)	(2 985 895)	(3 030 367)
Остаток на 31 декабря 2015 года	35 000	557 432	3 058 687	3 651 119
Совокупный доход за 2016 год	-	126 384	2 373 283	2 499 667
Остаток на 31 декабря 2016 года	35 000	683 816	5 431 970	6 150 786

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 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: 115191, Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Тульская д.11.

Фактический адрес головного офиса Группы: 127051, Российская Федерация, г. Москва, 1-ый Колобовский пер., д.19, стр.1.

Среднесписочная численность персонала Группы в 2016 году составила 200 человек (2015 год: 215 человек).

Единственным бенефициаром Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года является Панфилов А.Ю.

Ниже представлена информация об основных акционерах Компании по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года:

Наименование	2016 Доля (%)	2015 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 2016 года и 31 декабря 2015 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-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	13 212,5	3 500	ООО «Атлантстрой»
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	11 809,3	15 700	ООО «Монитор-Тайм»
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	3 141,5	2 900	ООО «ТЦ Коломенский»
Торгово- ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	2 845,4	1 950	ООО «ТЦ Пражский Град»

2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Общая характеристика

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам, в том числе отмечается сравнительно высокая инфляция. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям. Недавний конфликт на Украине и связанные с ним события повысили риски осуществления деятельности в Российской Федерации. Применение экономических санкций со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран в отношении российских юридических и физических лиц, как и ответные санкции со стороны Правительства Российской Федерации привели к повышению уровня экономической неопределенности, включая высокую волатильность рынков капитала, падение официального курса российского рубля, сокращение как внутренних, так и иностранных прямых инвестиций в российскую экономику, а также к сокращению доступных форм заимствования. В 2016 году значительное снижение цен на нефть, напряженная геополитическая обстановка, секторальные и финансовые международные санкции, ограничение иностранных рынков капитала продолжали оказывать негативное влияние на экономику России. Реальный темп снижения ВВП по итогам 2016 года по данным Росстата составил 0,2% против 3,7% снижения ВВП годом ранее. Год характеризовался заморозкой потребительской активности, как в частном, так и в государственном секторе, а также снижением активности в инвестициях и внешней торговле. Индекс потребительских цен по итогам 2016 года показал рост на 5,4% против 12,9% в 2015 году. Инфляция за 2016 год снизилась по сравнению с показателем 2015 года, составив 5,4%. В 2016 году кредитные рейтинги России от двух международных агентств находились на уровне ниже инвестиционного: рейтинг Moody's – Ba1, и рейтинг S&P – BB+, в то время как кредитный рейтинг BBB-, присвоенный агентством Fitch, оставался на инвестиционном уровне. В течение 2016 года ключевая ставка Центрального Банка Российской Федерации снизилась с 11% до 10% годовых.

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 2016 года	5,4%
31 декабря 2015 года	12,9%
31 декабря 2014 года	11,4%
31 декабря 2013 года	6,5%
31 декабря 2012 года	6,6%

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 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
31 декабря 2012 года	30,3727	40,2286

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 2016 года и 31 декабря 2015 года были включены следующие дочерние компании:

Наименование	Вид деятельности	Доля участия, %	
		2016	2015
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

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 взаимноисключаются. Нереализованные убытки также взаимноисключаются, 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 котируемая цена на активном рынке. Котируемой рыночной ценой, которая использовалась для оценки финансовых активов, является текущая цена спроса; а котируемой 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 котировкам ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню - полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые значительные исходные данные, которые либо прямо (к примеру, цена), либо косвенно (к примеру, рассчитанные на базе цены) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными исключительно на наблюдаемых рыночных данных (т.е. для оценки требуется значительный объем ненаблюдаемых исходных данных). Переводы с уровня на уровень иерархии справедливой стоимости считаются имевшими место на конец отчетного периода. Затраты по сделке являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты - это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или расходы на хранение. Амортизированная стоимость представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов - за вычетом суммы убытков (прямых или путем использования счета оценочного резерва) от обесценения. Нарощенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Нарощенные процентные доходы и наращенные процентные расходы, включая наращенный 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 закреплённой 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 производными 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 производные 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.

Гудвилл 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 гудвилл, 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 долевыми инструментами, 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 долевого 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 долевыми инструментами 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 налоговым органам (возмещена за счет налоговых органов) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды.

Отложенный налог

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых активов и обязательств в отношении всех налоговых убытков к переносу и временных разниц между налогооблагаемой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей консолидированной финансовой 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 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). 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 через прочий совокупный доход, и оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости через прибыль или убыток.
- Классификация долговых инструментов зависит от бизнес-модели управления финансовыми активами организации и от того, включают ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплаты основной суммы и процентов. Если долговой инструмент удерживается для получения 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 организация одновременно удерживает денежные потоки активов и продает активы, могут быть отнесены к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Финансовые активы, которые не содержат денежные потоки, отвечающие требованию о выплате исключительно основной суммы и процентов, должны оцениваться по справедливой стоимости через прибыль или убыток (например, производные финансовые инструменты). Встроенные производные финансовые инструменты не отделяются от финансовых активов, а включаются в их состав при оценке соблюдения условия выплаты исключительно основной суммы и процентов.

- Инвестиции в долевыми инструментами всегда оцениваются по справедливой стоимости. При этом руководство может принять решение, не подлежащее изменению, о представлении изменений в справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, если инструмент не предназначен для торговли. Если же долевым инструментом относится к категории «предназначенных для торговли», то изменения в справедливой стоимости представляются в составе прибыли или убытка.

- Большинство требований МСФО (IAS) 39 и в отношении классификации и оценки финансовых обязательств были перенесены в МСФО (IFRS) 9 без изменений. Основным отличием является требование к организации раскрывать эффект изменений собственного кредитного риска финансовых обязательств, отнесенных к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в составе прочего совокупного дохода.

- 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 организации должны будут учитывать мгновенные убытки, равные ожидаемым кредитным убыткам за 12 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 ожидаемых кредитных убытков за весь срок действия кредита, а не ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев. Модель предусматривает операционные упрощения для аренды и торговой дебиторской задолженности.

- Пересмотренные требования к учету хеджирования обеспечивают более тесную связь учета с управлением рисками. Данный стандарт предоставляет организациям возможность выбора учетной политики: они могут применять учет хеджирования в соответствии с МСФО (IFRS) 9 или продолжать применять ко всем отношениям хеджирования МСФО (IAS) 39, так как в стандарте в настоящее время не рассматривается учет при макрохеджировании.

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 покупателю, по цене сделки. Любые отдельные партии товаров или услуг должны признаваться отдельно, а все скидки и ретроспективные скидки с договорной цены, как правило, распределяются на отдельные элементы. Если размер возмещения меняется по какой-либо причине, следует признать минимальные суммы, если они не подвержены существенному риску сторнирования. Затраты, связанные с обеспечением договоров с покупателями, должны капитализироваться и амортизироваться на срок, в течение которого происходит потребление выгод от договора.

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.

«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). Поправки разрешают известное несоответствие между требованием МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 в отношении потери контроля над дочерней компанией, которая передается ассоциированной компании или совместному предприятию. Поправки уточняют, что инвестор признает полный доход или убыток от продажи или передачи активов, представляющих собой бизнес в определении МСФО (IFRS) 3, между ним и его ассоциированной компанией или совместным предприятием. Доход или убыток от переоценки по справедливой стоимости инвестиции в бывшую дочернюю компанию признается только в той мере, в которой он относится к доле участия независимого инвестора в бывшей дочерней компании.

«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, внесенные в МСФО (IAS) 7, требуют раскрытия информации о сверке изменений в обязательствах, возникающих в результате финансовой деятельности. «Признание отложенных налоговых активов в отношении нереализованных убытков» - Поправки к МСФО (IAS) 12 (выпущены 19 января 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты). Поправка разъясняет требования к признанию отложенных

налоговых активов по нереализованным убыткам по долговым инструментам. Организация должна будет признавать налоговый актив по нереализованным убыткам, возникающим в результате дисконтирования денежных потоков по долговым инструментам с применением рыночных процентных ставок, даже если она предполагает удерживать этот инструмент до погашения, и после получения основной суммы уплата налогов не предполагается.

Экономические выгоды, связанные с отложенным налоговым активом, возникают в связи с возможностью держателя долгового инструмента получить в будущем прибыль (с учетом эффекта дисконтирования) без уплаты налогов на эту прибыль.

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). В соответствии с данными поправками наделение правами, привязанное к нерыночным условиям результативности, будет оказывать влияние на оценку операций по выплатам на основе акций с расчетами денежными средствами таким же образом, что и на оценку вознаграждений, расчеты по которым осуществляются долевыми инструментами. В поправках также разъясняется классификация операций, которые имеют характеристики расчета на нетто-основе и при проведении которых организация удерживает определенную часть долевого инструмента, которые в ином случае были бы выпущены в пользу контрагента при исполнении (или наделении правами), в обмен на погашение налогового обязательства контрагента, которое связано с платежом, основанным на акциях. Такие соглашения будут классифицироваться как соглашения, расчеты по которым полностью осуществляются долевыми инструментами. Наконец, в поправках также разъясняется порядок бухгалтерского учета выплат, основанных на акциях, с расчетами денежными средствами в случае, когда они были модифицированы в выплаты с расчетами долевыми инструментами, а именно: (a) платеж, основанный на акциях, оценивается на основе справедливой стоимости долевого инструмента, предоставленного в результате модификации, на дату модификации; (b) при модификации признание обязательства прекращается, (c) платеж, основанный на акциях, с расчетами долевыми инструментами признается в отношении услуг, которые уже были оказаны до даты модификации, и (d) разница между балансовой стоимостью обязательства на дату модификации и суммой, признанной в составе капитала на эту же дату, сразу же отражается в прибылях и убытках.

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). Поправки оказывают влияние на три стандарта.

Поправки уточняют, что требования МСФО (IFRS) 12 к раскрытию информации, за исключением относящихся к раскрытию обобщенной финансовой информации о дочерних организациях, совместных предприятиях и ассоциированных организациях, распространяются на инвестиции в другие организации, которые классифицируются как инвестиции, предназначенные для продажи или как прекращаемая деятельность в соответствии с МСФО (IFRS) 5. 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. 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). 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. 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). 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.

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 2015 года	17 618 409
Изменение справедливой стоимости в течение года	(536 788)
Модернизация	3 562
Справедливая стоимость на 31 декабря 2015 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

Инвестиционная собственность Группы была оценена независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года, 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	
			2016	2015
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»	5 209 432	5 400 000
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	3 817 273	3 705 019
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм»	4 761 429	3 587 630
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	ООО «Атлантстрой»	2 952 074	2 917 910
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «ТЦ Коломенский»	899 600	913 390
Торгово- ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	513 141	561 234
Итого инвестиционная собственность			18 152 949	17 085 183

Все объекты инвестиционной собственности Группы расположены в г. Москва.

В течение 2016 года прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 1 445 125 тыс. рублей (2015 год: - 1 609 899 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за 2016 год составила 2 431 890 тыс. рублей (за 2015 год - 2 449 414 тыс. рублей).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров:

Наименование объекта	2016	2015
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	721 248	701 736
Торговый центр «Москворечье»	701 140	624 634
Торговый центр «Ритейл Парк»	394 300	529 633
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	383 218	371 800
Торговый центр «Коломенский»	157 259	146 314
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	74 725	75 297
Итого сумма арендного дохода	2 431 890	2 449 414

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 31 декабря 2015 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 3 705 019 тыс. рублей и здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 5 400 000 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от ЗАО «Райффайзенбанк» сроком до 21 июня 2016 года и 31 марта 2019 года.

По состоянию на 31 декабря 2015 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 913 390 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 561 234 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по займам, полученным от Бахир Трейдинг Лимитед сроком до 26 июля 2016 года.

По состоянию на 31 декабря 2015 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 2 917 910 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 2015 года здание Торгового комплекса «Галерея -Аэропорт» справедливой стоимостью 3 587 630 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 и 31 декабря 2015 года в составе инвестиционной собственности отражена долгосрочно арендуемая земля, полученная Группой по договорам финансовой аренды.

По состоянию на 31 декабря 2016 года балансовая стоимость обязательств по финансовой аренде составила 199 750 тыс. рублей, в том числе, краткосрочные обязательства составили 620 тыс. рублей, долгосрочные обязательства составили 199 130 тыс. рублей (31 декабря 2015 года: балансовая стоимость обязательств по финансовой аренде - 200 309 тыс. рублей, в том числе, краткосрочные обязательства составили 560 тыс. рублей, долгосрочные обязательства составили 199 749 тыс. рублей).

Ежеквартальные платежи по финансовой аренде за 2016 год составляют 5 143 тыс. рублей (за 2015 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 2014 года	620 986	1 029	230 028	852 043
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2015 года	620 986	1 813	336 976	959 775
Приобретение	-	-	125 152	125 152
Перевод из незавершенного строительства	-	-	4 159	4 159
Переоценка	(55 590)	-	-	(55 590)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(17 338)	-	-	(17 338)
Выбытие	-	(215)	(890)	(1 105)
Остаток на 31 декабря 2015 года	548 058	1 598	465 397	1 015 053
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2015 года	-	784	106 948	107 732
Амортизационные отчисления	17 338	230	61 704	79 272
Выбытие	-	(109)	(885)	(994)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(17 338)	-	-	(17 338)
Остаток на 31 декабря 2015 года	-	905	167 767	168 672
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 инвестиционной собственности	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

Здания и земля Группы были оценены независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года, оценка была выполнена независимыми фирмами Knight Frank и ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и была основана на рыночной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2016 года в остаточную стоимость зданий и земли включена сумма 157 979 тыс. рублей, представляющая собой положительную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (31 декабря 2015 года: отрицательная переоценка в размере 55 590 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2016 года совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 31 595 тыс. рублей (31 декабря 2015 года: совокупный отложенный налоговый актив в сумме 11 118 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 2016 года составила бы 548 286 тысяч рублей (31 декабря 2015 года: 603 648 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 2016 и 2015 года:

	2016	2015
Незавершенное строительство на 1 января	124 803	130 620
Затраты на незавершенное строительство	626	1 904
Перевод в инвестиционную собственность	(53 947)	(3 562)
Перевод в основные средства	-	(4 159)
Незавершенное строительство на 31 декабря	71 482	124 803

8. Долгосрчные и краткосрочные финансовые активы

	2016	2015
Долгосрчные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	115 346	589 920
Итого долгосрчных финансовых активов	115 346	589 920
Краткосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	1 370 192	278 357
Краткосрочная часть долгосрчных займов, выданных юридическим лицам	-	293 694
Итого краткосрочных финансовых активов	1 370 192	572 051
Итого финансовых активов	1 485 538	1 161 971

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 2015 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 589 920 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,25% до 10,50%, со сроком погашения с января 2017 года по декабрь 2020 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 117 083 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.

По состоянию на 31 декабря 2015 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 278 357 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,6% до 12,0%, на срок до 12 месяцев.

9. Денежные средства и их эквиваленты

	2016	2015
Денежные средства в кассе	136	150
Текущие счета в банках		
С кредитным рейтингом от BBB- до BBB+		
- в рублях	3 869	-
- в валюте	94	-
С кредитным рейтингом от BB- до BB+		
- в рублях	1 420	8 933
- в валюте	-	8 814
С кредитным рейтингом от B- до B+		
- в рублях	38 010	31 108
- в валюте	1	1 835
Всего денежных средств и их эквивалентов	43 530	50 840

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.

10. Дебиторская задолженность

	2016	2015
Дебиторская задолженность по операционной аренде	291 502	112 516
Прочая дебиторская задолженность	36 363	30 343
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	(38 436)	(29 867)
Итого дебиторская задолженность	289 429	112 992

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение дебиторской задолженности в течение 2016 и 2015 года:

	2016	2015
Резерв под обесценение дебиторской задолженности на 1 января	29 867	29 295
Создание резерва	14 221	572
Списание резерва	(5 652)	-
Резерв под обесценение дебиторской задолженности на 31 декабря	38 436	29 867

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2016 года показал, что дебиторская задолженность в сумме 289 429 тыс. рублей является текущей (31 декабря 2015 года: дебиторская задолженность в сумме 112 992 тыс. рублей является текущей).

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

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2015 года:

	Текущие и необесцененные	Индивидуально обесцененные	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде	109 946	2 570	112 516
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность	3 046	27 297	30 343
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	-	(29 867)	(29 867)
Итого дебиторская задолженность	112 992	-	112 992

11. *Авансы выданные*

	2016	2015
Авансы выданные по договорам строительного подряда	2 393	3 486
Авансы выданные прочим поставщикам	52 839	40 482
Резерв под обесценение авансов выданных	(3 788)	(1 433)
Итого авансы выданные	51 444	42 535

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение авансов выданных в течение 2016 и 2015 года:

	2016	2015
Резерв под обесценение авансов выданных на 1 января	1 433	1 213
Создание резерва	2 355	220
Резерв под обесценение авансов выданных на 31 декабря	3 788	1 433

12. Прочие активы

	2016	2015
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	6 413	9 746
НДС к возмещению	96 613	60 022
НДС с авансов полученных	69 736	69 095
Права требования по договорам цессии	59 767	8 642
Переплата по страховым взносам	3 742	2 677
Прочее	3 673	2 083
За вычетом резерва под обесценение прочих активов	(100 932)	(36 759)
Итого прочих активов	139 012	115 506

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение прочих активов в течение 2016 и 2015 года:

	2016	2015
Резерв под обесценение прочих активов на 1 января	36 759	49 029
Создание/(восстановление) резерва	64 173	(12 270)
Резерв под обесценение прочих активов на 31 декабря	100 932	36 759

13. Привлеченные кредиты и займы

	2016	2015
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные кредиты	10 753 480	10 170 822
Долгосрочные займы	146 485	32 414
Проценты, начисленные по долгосрочным займам	15 402	2 927
Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов	10 915 367	10 206 163
Краткосрочные кредиты и займы		
Краткосрочные кредиты	469 206	27 669
Текущая часть долгосрочных кредитов	849 770	2 217 067
Проценты, начисленные по привлеченным кредитам	32 429	15 899
Краткосрочные займы	163 882	160 565
Текущая часть долгосрочных займов	-	906 762
Проценты, начисленные по привлеченным займам	17 168	6 196
Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов	1 532 455	3 334 158
Итого привлеченных кредитов и займов	12 447 822	13 540 321

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.

По состоянию на 31 декабря 2015 года долгосрочные кредиты в размере 10 170 822 тыс. рублей представлены кредитом в долларах США в размере 2 711 749 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 8,08%, со сроком погашения в марте 2019 года; кредитами в долларах США в размере 167 202 тыс. рублей, привлеченными от российского коммерческого банка, связанного с Группой по ставке 9,0%, со сроком погашения с мая 2017 по июнь 2018 года; кредитами в рублях, в размере 151 000 тыс. рублей, привлеченными от российского коммерческого банка, связанного с Группой по ставкам от 11,2% до 18,0%, со сроком погашения с февраля по декабрь 2017 года; кредитом в долларах США в размере 2 899 579 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 7,0%, со сроком погашения в сентябре 2020 года; кредитом в долларах США в размере 4 241 292 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 7,3%, со сроком погашения в июле 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2015 года долгосрочные займы в размере 32 414 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 9,0% до 10,5%, со сроком погашения с октября 2017 года по апрель 2018 года.

14. Кредиторская задолженность

	2016	2015
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	518 510	873 515
Задолженность по финансовой аренде	199 130	199 750
Итого долгосрочной кредиторской задолженности	717 640	1 073 265
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	957 954	853 521
Задолженность по финансовой аренде	620	560
Итого краткосрочной кредиторской задолженности	958 574	854 081
Итого кредиторской задолженности	1 676 214	1 927 346

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

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 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 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

Ниже представлена информация об обязательствах по договорам финансовой аренды по состоянию на 31 декабря 2015 года:

	Минимальные арендные платежи	Финансовые расходы	Дисконтированная стоимость
Менее 1 года	20 572	20 012	560
От 1 года до 5 лет	82 289	79 396	2 893
Более 5 лет	658 808	461 952	196 856
Итого кредиторской задолженности по договорам финансовой аренды	761 669	561 360	200 309

15. Выпущенные долговые ценные бумаги

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%.

По состоянию на 31 декабря 2015 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали векселя на сумму 48 956 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает с апреля по июнь 2016 года. Процентная ставка по векселям составляет 13,5%.

16. Авансы полученные

По состоянию на 31 декабря 2016 года авансы полученные в общей сумме 434 949 тыс. рублей представлены авансами, полученными по договорам операционной аренды и гарантийными депозитами арендаторов (31 декабря 2015 года: 451 949 тыс. рублей).

17. Прочие обязательства

	2016	2015
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	20 141	23 350
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	1 424	2 867
Прочие обязательства	137	1 452
Итого прочих обязательств	21 702	27 669

18. Процентные доходы и расходы

	2016	2015
Процентные доходы		
Займы выданные и размещенные депозиты	151 858	120 707
Итого процентных доходов	151 858	120 707
Процентные расходы		
Кредиты и займы полученные	1 028 538	945 408
Выпущенные долговые ценные бумаги	5 337	4 240
Финансовая аренда	20 012	23 549
Итого процентных расходов	1 053 887	973 197

19. Прочие операционные доходы

Прочие операционные доходы в размере 315 508 тыс. рублей (2015 год: 73 969 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.

20. Общие и административные расходы

	2016	2015
Реклама и маркетинг	94 448	178 949
Амортизация основных средств	91 307	79 272
Заработная плата	88 056	104 520
Профессиональные услуги	45 231	43 895
Налоги, за исключением налога на прибыль	36 089	40 454
Страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	26 356	28 088
Операционная аренда	18 987	7 811
Материальные расходы	17 474	22 402
Страхование	11 759	10 986
Расходы на безопасность	6 339	8 275
Услуги связи	1 038	1 059
Программное обеспечение	239	8 989
Прочее	18 809	20 378
Итого общих и административных расходов	456 132	555 078

21. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2016	2015
Текущие расходы по налогу на прибыль	3 560	5 021
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	545 703	(848 841)
За вычетом отложенного налогообложения, учтенного в составе прочего совокупного дохода	(31 595)	11 118
Расходы по налогу на прибыль за год	517 668	(832 702)

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

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

	2016	2015
Прибыль/(убыток) по МСФО до налогообложения	2 890 951	(3 818 597)
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (2016-2015 гг.: 20 %)	578 190	(763 719)
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	(60 522)	(68 983)
Расходы по налогу на прибыль за год	517 668	(832 702)

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.

	2016	Изменение	2015
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			
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)	(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)

	2015	Изменение	2014
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу			
Налоговый убыток в соответствии с российским законодательством	117 001	(9 455)	126 456
Основные средства	3 962	(345)	4 307
Долгосрочные финансовые активы	16 187	2 199	13 988
Краткосрочные финансовые активы	2 026	1 873	153
Прочие активы и дебиторская задолженность	1 949 463	758 646	1 190 817
Привлеченные кредиты и займы	10 293	(54 968)	65 261
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	40 062	(7 078)	47 140
Общая сумма отложенных налоговых активов	2 138 994	690 872	1 448 122
Резерв под налоговый убыток в соответствии с российским законодательством	(117 001)	9 455	(126 456)
Чистая сумма отложенных налоговых активов	2 021 993	700 327	1 321 666
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу			
Переоценка инвестиционной собственности	(2 496 808)	140 702	(2 637 510)
Переоценка недвижимости в составе основных средств	(139 357)	11 118	(150 475)
Долгосрочные финансовые активы	(17)	45	(62)
Краткосрочные финансовые активы	-	528	(528)
Привлеченные кредиты и займы	(26 655)	(160)	(26 495)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(7 215)	(3 719)	(3 496)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(2 670 052)	148 514	(2 818 566)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(648 059)	848 841	(1 496 900)
Отложенные налоговые активы	135 660	133 961	1 699
Отложенные налоговые обязательства	(783 719)	714 880	(1 498 599)

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 2016 года совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 170 952 тыс. рублей было рассчитано в отношении положительной переоценки зданий и земли по справедливой стоимости и отражено в составе фонда переоценки основных средств (31 декабря 2015 года: 139 357 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группой накоплен убыток в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации в размере 414 085 тыс. рублей (31 декабря 2015 года: 585 005 тыс. рублей).

Налоговый актив Группы с полученных убытков составил 82 817 тыс. рублей (31 декабря 2015 года: 117 001 тыс. рублей) и не был признан в консолидированной финансовой отчетности за 2016 год из принципа осмотрительности.

22. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 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 2016 года нераспределенная прибыль материнской Компании Группы составила 1 423 тыс. рублей (31 декабря 2015 года: 1 119 тыс. рублей).

24. Приобретение дочерних компаний

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
Гудвил 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 2016 года в консолидированной финансовой отчетности Группы отражены существенные вложения в инвестиционную собственность (Примечание 5) в сумме 18 152 949 тыс. рублей (31 декабря 2015 года: 17 085 183 тыс. рублей), основные средства (Примечание 6) в сумме 978 670 тыс. рублей (31 декабря 2015 года: 846 381 тыс. рублей) и незавершенное строительство (Примечание 7) в сумме 71 482 тыс. рублей (31 декабря 2015 года: 124 803 тыс. рублей), что в совокупности составляет 87,1 % от активов Группы (31 декабря 2015 года: 88,3%).

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 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 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
Гудвил	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

Ниже представлен географический анализ активов и обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2015 года:

	Россия	Страны ОЭСР	Другие страны	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	17 085 183	-	-	17 085 183
Основные средства и нематериальные активы	846 381	-	-	846 381
Незавершенное строительство	124 803	-	-	124 803
Долгосрочные финансовые активы	589 920	-	-	589 920
Гудвил	753 027	-	-	753 027
Отложенные налоговые активы	135 660	-	-	135 660
Денежные средства и их эквиваленты	50 840	-	-	50 840
Краткосрочные финансовые активы	572 051	-	-	572 051
Дебиторская задолженность	112 992	-	-	112 992
Авансы выданные	42 535	-	-	42 535
Прочие активы	115 506	-	-	115 506
Текущие налоговые активы	4 927	-	-	4 927
Итого активов	20 433 825	-	-	20 433 825
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты	12 431 457	-	-	12 431 457
Привлеченные займы	201 462	-	907 402	1 108 864
Кредиторская задолженность	1 927 346	-	-	1 927 346
Отложенные налоговые обязательства	783 719	-	-	783 719
Выпущенные долговые ценные бумаги	48 956	-	-	48 956
Авансы полученные	451 949	-	-	451 949
Текущие налоговые обязательства	2 746	-	-	2 746
Прочие обязательства	27 669	-	-	27 669
Итого обязательств	15 875 304	-	907 402	16 782 706
Чистая балансовая позиция	4 558 521	-	(907 402)	3 651 119

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 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 представлен анализ валютного риска Группы на 31 декабря 2015 года:

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	17 085 183	-	-	17 085 183
Основные средства и нематериальные активы	846 381	-	-	846 381
Незавершенное строительство	124 803	-	-	124 803
Долгосрочные финансовые активы	589 920	-	-	589 920
Гудвил	753 027	-	-	753 027
Отложенные налоговые активы	135 660	-	-	135 660
Денежные средства и их эквиваленты	40 191	10 649	-	50 840
Краткосрочные финансовые активы	572 051	-	-	572 051
Дебиторская задолженность	86 389	26 603	-	112 992
Авансы выданные	41 570	-	965	42 535
Прочие активы	115 506	-	-	115 506
Текущие налоговые активы	4 927	-	-	4 927
Итого активов	20 395 608	37 252	965	20 433 825
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты и займы	393 782	13 146 539	-	13 540 321
Кредиторская задолженность	1 927 346	-	-	1 927 346
Отложенные налоговые обязательства	783 719	-	-	783 719
Выпущенные долговые ценные бумаги	48 956	-	-	48 956
Авансы полученные	178 517	265 814	7 618	451 949
Текущие налоговые обязательства	2 746	-	-	2 746
Прочие обязательства	27 669	-	-	27 669
Итого обязательств	3 362 735	13 412 353	7 618	16 782 706
Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2015 года	17 032 873	(13 375 101)	(6 653)	3 651 119

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.

			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	
			2015
	Воздействие на прибыль до налогообложения	Воздействие на капитал	
Укрепление доллара США на 10%	(1 337 510)	(1 070 008)	
Ослабление доллара США на 10%	1 337 510	1 070 008	
Укрепление Евро на 10%	(665)	(532)	
Ослабление Евро на 10%	665	532	

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 2016 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	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

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2015 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	105 075	2 767 442	1 291 208	12 430 454	-	16 594 179
Выпущенные долговые ценные бумаги	-	51 678	-	-	-	51 678
Кредиторская задолженность	13 205	365 593	495 295	955 805	658 808	2 488 706
Итого финансовых обязательств	118 280	3 184 713	1 786 503	13 386 259	658 808	19 134 563

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 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	

В таблице ниже представлены ожидаемые сроки погашения по состоянию на 31 декабря 2015 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	-	-	-	-	-	17 085 183	17 085 183
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	846 381	846 381
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	124 803	124 803
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	589 920	-	-	589 920
Гудвил	-	-	-	-	-	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	135 660	135 660
Денежные средства и их эквиваленты	50 840	-	-	-	-	-	50 840
Краткосрочные финансовые активы	78 216	200 141	293 694	-	-	-	572 051
Дебиторская задолженность	59 023	43 645	8 803	1 521	-	-	112 992
Авансы выданные	-	-	-	-	-	42 535	42 535
Прочие активы	70 338	20 419	17 754	6 995	-	-	115 506
Текущие налоговые активы	-	4 927	-	-	-	-	4 927
Итого активов	258 417	269 132	320 251	598 436	-	18 987 589	20 433 825
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	85 195	2 333 204	915 759	10 206 163	-	-	13 540 321
Кредиторская задолженность	13 205	355 587	485 289	876 409	196 856	-	1 927 346
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	783 719	783 719
Выпущенные долговые ценные бумаги	-	48 956	-	-	-	-	48 956
Авансы полученные	-	-	-	-	-	451 949	451 949
Текущие налоговые обязательства	-	2 746	-	-	-	-	2 746
Прочие обязательства	14 253	13 416	-	-	-	-	27 669
Итого обязательств	112 653	2 753 909	1 401 048	11 082 572	196 856	1 235 668	16 782 706
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2015 года	145 764	(2 484 777)	(1 080 797)	(10 484 136)	(196 856)	17 751 921	3 651 119
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2015 года	145 764	(2 339 013)	(3 419 810)	(13 903 946)	(14 100 802)	3 651 119	

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 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	

В таблице ниже представлены данные по состоянию на 31 декабря 2015 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	-	-	-	-	-	17 085 183	17 085 183
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	846 381	846 381
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	124 803	124 803
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	589 920	-	-	589 920
Гудвил	-	-	-	-	-	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	135 660	135 660
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	50 840	50 840
Краткосрочные финансовые активы	78 216	200 141	293 694	-	-	-	572 051
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	112 992	112 992
Авансы выданные	-	-	-	-	-	42 535	42 535
Прочие активы	-	-	-	-	-	115 506	115 506
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	4 927	4 927
Итого активов	78 216	200 141	293 694	589 920	-	19 271 854	20 433 825
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	85 195	2 333 204	915 759	10 206 163	-	-	13 540 321
Кредиторская задолженность	-	280	280	2 893	196 856	1 727 037	1 927 346
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	783 719	783 719
Выпущенные долговые ценные бумаги	-	48 956	-	-	-	-	48 956
Авансы полученные	-	-	-	-	-	451 949	451 949
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 746	2 746
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	27 669	27 669
Итого обязательств	85 195	2 382 440	916 039	10 209 056	196 856	2 993 120	16 782 706
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2015 года	(6 979)	(2 182 299)	(622 345)	(9 619 136)	(196 856)	16 278 734	3 651 119
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2015 года	(6 979)	(2 189 278)	(2 811 623)	(12 430 759)	(12 627 615)	3 651 119	

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 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 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%	-

По состоянию на 31 декабря 2015 года:

	Рубли	Доллары США
Активы		
Займы выданные	9,77%	-
Обязательства		
Привлеченные кредиты и займы	12,20%	7,40%
Выпущенные долговые ценные бумаги	13,50%	-
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 проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По состоянию на 31 декабря 2016 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:

	2016
Менее 1 года	-
Итого обязательств по операционной аренде	-
	2015
Менее 1 года	161
Итого обязательств по операционной аренде	161

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 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

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2015 года:

		2015
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам	1 161 971	1 161 971
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	13 540 321	13 540 321
Выпущенные долговые ценные бумаги	48 956	48 956
Кредиторская задолженность	1 927 346	1 927 346

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 2016 года и 31 декабря 2015 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 2016 года и 31 декабря 2015 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 2016, 2015 годы:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	2016	2015	2016	2015
Финансовые активы	19 091	17 765	313 819	96 141
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	38 002	32 943
Дебиторская задолженность	-	-	164 250	14 016
Авансы выданные	-	21	10	-
Привлеченные займы и кредиты	6 713	2 415	587 887	345 871
Кредиторская задолженность	150	2 030	3 971	619
Авансы полученные	-	59	28 735	20 851
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	-	-	435 237	180 893
Процентные доходы	1 326	2 968	19 438	45 030
Процентные расходы	(403)	(228)	(35 158)	(55 251)
Прочие операционные доходы	-	-	-	332
Прочие операционные расходы	-	(350)	(8 520)	(6 076)
Общехозяйственные и административные расходы	(21 774)	(26 067)	(12 628)	(4 253)

Выплаты и вознаграждения ключевому руководству в 2016 году составили 21 866 тыс. рублей (2015 год: 12 521 тыс. рублей).

30. События после отчетной даты

31 марта 2017 года Московская биржа зарегистрировала программу облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». В рамках зарегистрированной программы головная компания Группы планирует организовать несколько выпусков биржевых облигаций общим объемом 5 миллиардов рублей. Максимальный срок обращения облигаций составит 10 лет.

Дебютный выпуск облигаций в рамках зарегистрированной программы запланирован на май 2017 года и составит 1,0 млрд. рублей, срок обращения облигаций - 2 года, купон будет определен в момент размещения.

Вырученные от эмиссии средства будут направлены на увеличение портфеля недвижимости Группы за счёт приобретения новых объектов, инвестиции в развитие проектов в сфере недвижимости, в реновацию и модернизацию действующих торговых центров.

Иных существенных событий, без знания о которых для пользователей консолидированной финансовой отчетности была бы невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Группы, в период между отчетной датой и датой подписания консолидированной финансовой отчетности за отчетный год не произошло.