

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

Промежуточная сокращенная  
консолидированная финансовая  
отчетность в соответствии  
с международными стандартами  
финансовой отчетности за период,  
закончившийся 30 июня 2018 года,  
и аудиторское заключение независимого  
аудитора

## Содержание

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

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

### Мнение

Мы провели аудит промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (ОГРН 1097746603680, дом № 23, пом. 1, комн. 3, 1-й Колобовский пер, город Москва, 127051) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2018 года, промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в капитале и промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств за 1 полугодие 2018 года и за 1 полугодие 2017 года, а также примечаний к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 1 полугодие 2018 года и 1 полугодие 2017 года, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Прочие сведения

Аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение по указанной отчетности 20 апреля 2018 года.

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

Генеральный директор (руководство) несет ответственность за подготовку указанной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

### **Ответственность аудитора за аудит промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого выпущено  
аудиторское заключение независимого аудитора



Д.А. Тарадов

Аудиторская организация:  
Акционерное общество «БДО Юникон»  
ОГРН 1037739271701,  
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11,  
член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),  
ОРНЗ 11603059593

24 августа 2018 года

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»  
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по  
 состоянию на 30 июня 2018 года (в тысячах российских рублей)

	Примечание	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Инвестиционная собственность	5	24 406 765	22 309 685
Основные средства и нематериальные активы	6	412 019	437 271
Незавершенное строительство	7	49 245	79 956
Долгосрочные финансовые активы	8	2 958 024	3 010 926
Гудвил		753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	22	135 661	137 665
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>28 714 741</b>	<b>26 728 530</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	9	652 659	112 489
Краткосрочные финансовые активы	8	911 429	1 121 264
Дебиторская задолженность	10	373 905	444 387
Авансы выданные	11	64 385	37 278
Прочие активы	12	212 864	170 049
Текущие налоговые активы		18 616	13 858
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>2 233 858</b>	<b>1 899 325</b>
<b>Итого активов</b>		<b>30 948 599</b>	<b>28 627 855</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Привлеченные кредиты	13	13 574 977	13 250 994
Привлеченные займы	13	131 954	93 449
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	2 293 198	2 289 996
Кредиторская задолженность	14	916 020	563 043
Отложенные налоговые обязательства	22	2 343 130	1 977 169
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>19 259 279</b>	<b>18 174 651</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Привлеченные кредиты	13	437 211	420 130
Привлеченные займы	13	5 552	29 822
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	61 739	63 610
Кредиторская задолженность	14	435 524	378 000
Авансы полученные	16	467 528	453 337
Текущие налоговые обязательства		6 207	6 702
Прочие обязательства	17	49 568	42 594
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>1 463 329</b>	<b>1 394 195</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>20 722 608</b>	<b>19 568 846</b>
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал	23	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		736 786	723 369
Нераспределенная прибыль		9 239 252	8 110 294
<b>Итого капитала, причитающегося акционерам Группы</b>		<b>10 011 038</b>	<b>8 868 663</b>
Неконтролирующие доли участия		214 953	190 346
<b>Итого капитала</b>		<b>10 225 991</b>	<b>9 059 009</b>
<b>Итого обязательств и капитала</b>		<b>30 948 599</b>	<b>28 627 855</b>

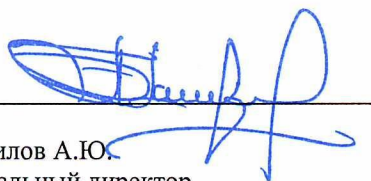
Панфилов А.Ю.  
 Генеральный директор  
 «24» августа 2018

Морозова Е. Ю.  
 Главный бухгалтер

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем  
совокупном доходе по состоянию на 30 июня 2018 года (в тысячах российских рублей)

	Примечание	6 месяцев, закончивших- ся 30 июня 2018 года	6 месяцев, закончивших- ся 30 июня 2017 года
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности		1 367 218	1 241 895
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности		(491 361)	(451 340)
Переоценка инвестиционной собственности		1 322 739	219 701
<b>Валовая операционная прибыль</b>		<b>2 198 596</b>	<b>1 010 256</b>
Процентные доходы	18	188 797	108 630
Процентные расходы	18	(829 534)	(634 779)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		(315 584)	211 221
Резерв под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	8,10,11,12	13 244	(3 117)
Прочие операционные доходы	19	831 477	372 082
Прочие операционные расходы	20	(244 926)	(33 579)
<b>Операционные доходы</b>		<b>1 842 070</b>	<b>1 030 714</b>
Общие и административные расходы	21	(321 139)	(230 166)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>1 520 931</b>	<b>800 547</b>
Расходы по налогу на прибыль	22	(367 367)	(328 085)
<b>Чистая прибыль</b>		<b>1 153 564</b>	<b>472 462</b>
<b>Прочий совокупный доход</b>			
Переоценка основных средств	6	16 771	35 269
Налог на прибыль, относящийся к компоненту совокупного дохода	22	(3 354)	(7 054)
<b>Прочий совокупный доход после налогообложения</b>		<b>13 417</b>	<b>28 215</b>
<b>Итого совокупный доход за период</b>		<b>1 166 981</b>	<b>500 677</b>
<b>Прибыль, причитающаяся:</b>			
- акционерам Группы		1 128 957	-
- неконтролирующим долям участия		24 607	-
<b>Прочий совокупный доход, причитающийся:</b>			
- акционерам Группы		1 142 374	-
- неконтролирующим долям участия		24 607	-



Панфилов А.Ю.  
Генеральный директор



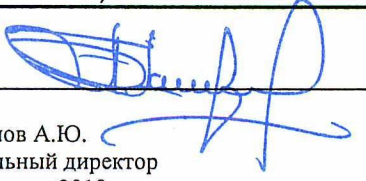
Морозова Е. Ю.  
Главный бухгалтер

«24» августа 2018


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

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 30 июня 2018 года (в тысячах российских рублей)

	6 месяцев, закончивших ся 30 июня 2018 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>		
Прибыль до налогообложения	1 520 931	800 547
Корректировки:		
Амортизация основных средств	25 033	46 538
Резерв под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	(13 244)	3 117
Переоценка инвестиционной собственности	(1 332 802)	(577 825)
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	313 272	(197 637)
Прочие	(434 924)	(381 893)
<b>Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах</b>		
<b>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</b>		
Дебиторская задолженность	(26 856)	(69 411)
Авансы выданные	(24 863)	8 366
Прочие активы	(84 044)	26 093
<b>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</b>		
Кредиторская задолженность	410 501	(132 871)
Авансы полученные	14 191	(92 630)
Прочие обязательства	6 955	25 324
<b>Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности</b>	<b>374 150</b>	<b>(542 282)</b>
Налог на прибыль уплаченный	(2 686)	(3 161)
<b>Чистое движение денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>371 465</b>	<b>(545 443)</b>
<b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		
Займы выданные	(611 844)	(899 004)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	1 046 143	3 099
Вложения в незавершенное строительство	30 711	(50)
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(719 559)	-
Приобретение и модернизация основных средств	35 961	(912)
<b>Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>(218 588)</b>	<b>(896 867)</b>
<b>Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>		
Привлечение кредитов и займов	2 962 963	3 748 000
Погашение кредитов и займов	(2 573 358)	(3 226 299)
Выпущенные облигации	-	999 875
<b>Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>389 605</b>	<b>1 521 576</b>
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(2 312)	(236)
<b>Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>540 170</b>	<b>79 502</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода</b>	<b>112 489</b>	<b>43 530</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 9)</b>	<b>652 659</b>	<b>123 032</b>



Панфилов А.Ю.  
Генеральный директор  
«24» августа 2018

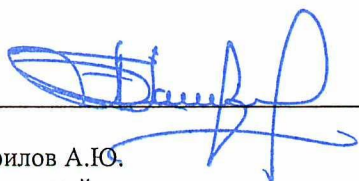


Морозова Е. Ю.  
Главный бухгалтер



АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»  
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале за  
 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого собственного капитала, приходящегося на акционеров материнской компании	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитала
Остаток на 1 января 2017 года	35 000	683 816	5 431 970	6 150 786	-	6 150 786
Совокупный доход за период, закончившийся 30 июня 2017 года	-	28 215	472 462	500 677	-	500 677
Остаток на 30 июня 2017 года	35 000	712 031	5 904 432	6 651 463	-	6 651 463
Остаток на 1 января 2018 года	35 000	723 369	8 110 294	8 868 663	190 346	9 059 009
Совокупный доход за период, закончившийся 30 июня 2018 года	-	13 417	1 128 958	1 142 375	24 607	1 166 982
Остаток на 30 июня 2018 года	35 000	736 786	9 239 252	10 011 038	214 953	10 225 991



Панфилов А.Ю.  
 Генеральный директор



Морозова Е. Ю.  
 Главный бухгалтер

«24» августа 2018

### 1. Основная деятельность Группы

Настоящая промежуточная сокращенная 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 промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Акционерное общество «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является головной компанией Группы (далее - Группа). 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 м<sup>2</sup>), 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.

Адрес головного офиса Группы: 127051, г. Москва, 1-ый Колобовский переулок, д. 23, пом. 1, ком. 3.

Среднесписочная численность персонала Группы в первом полугодии 2018 года составила 182 человека (2017 год: 199 человек).

Единственным бенефициаром Группы по состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года является Панфилов А.Ю.

Ниже представлена информация об основных акционерах Группы по состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года:

Наименование	30 июня	31 декабря
	2018	2017
	года	года
	Доля (%)	Доля (%)
АО «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест»	99,90	99,90
ООО Управляющая Компания ФПК «Гарант-Инвест»	0,10	0,10
<b>Итого</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Ниже представлена информация об объектах недвижимости, принадлежащих Группе по состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года:

Наименование объекта	Месторасположение здания	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»
Торгово- развлекательный комплекс «Перово Молл»	г. Москва, ул. Перовская, д.61А	13 600,0	3 720	ООО «Лендлорд»
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г. Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	1 487,8	3 800	ООО «Пролетарский-Б»
Торговый центр «Шипиловский»	г. Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	950,9	6 756	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Борисовский»	г. Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	375,9	1 600	ООО «Пролетарский-Б»

Ниже представлена информация об объектах недвижимости, приобретенных Группой в течение 1 полугодия 2018 года:

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь здания (кв.м.)	Общая площадь земельного участка (кв.м.)	Наименование компании Группы
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 15	1 513,2	-	ООО «СРТЦ»
1-этажное нежилое здание	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	562,0	1 400	ООО «СРТЦ»
1-этажное нежилое помещение	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	519,0	2 700	ООО «СРТЦ»

## 2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

### Общая характеристика

Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Вследствие этого, Группа подвержена экономическим и финансовым рискам на рынках Российской Федерации, которые проявляют некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны чувствительна к ценам на нефть и газ; отмечается сравнительно высокая инфляция; ряд положений действующего в настоящий момент российского законодательства продолжают развиваться, и подвержены часто вносимым изменениям, что допускает их различное толкование.

В первом полугодии 2018 года 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 роста ВВП по итогам первого полугодия 2018 года по данным Росстата составил 1,7% против 1,5% роста ВВП за сопоставимый период 2017 года. В первом полугодии 2017 года, как и в 2016 году, отмечалась заморозка потребительской активности, как в частном, так и в государственном секторе, а также снижение активности в инвестициях и внешней торговле. Экономические показатели первого квартала 2018 года свидетельствуют об ослаблении основных негативных факторов развития экономики. Длительность и глубина рецессии во многом были обусловлены такими факторами, как неблагоприятная конъюнктура на сырьевых рынках, в частности, значительное снижение цен на сырую нефть, действием международных санкций, введенных в отношении некоторых российских компаний и физических лиц, а также сокращением инвестиций и снижением потребления домохозяйств. Инфляция за первое полугодие 2018 года снизилась по сравнению с показателем за сопоставимый период 2017 года, составив 2,08%. В первом полугодии 2018 года 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 первого полугодия 2018 года ключевая ставка Центрального Банка Российской Федерации снизилась с 7,75% до 7,25% годовых.

Экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Группы. Руководство предпринимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Группы, однако будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

### Инфляция

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

Инфляция за период	
1 полугодие 2018 года	2,08%
31 декабря 2017 года	2,5%
31 декабря 2016 года	5,4%
31 декабря 2015 года	12,9%
31 декабря 2014 года	11,4%
31 декабря 2013 года	6,5%

### Валютные операции и валютный контроль

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

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

	Доллар США	Евро
30 июня 2018 года	62,7565	72,9921
31 декабря 2017 года	57,6002	68,8668
31 декабря 2016 года	60,6569	63,8111
31 декабря 2015 года	72,8827	79,6972
31 декабря 2014 года	56,2584	68,3427
31 декабря 2013 года	32,7292	44,9699

### Основные допущения, сделанные при подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

Настоящая промежуточная сокращенная 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 промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность не были включены корректировки, связанные с этим риском.

### 3. Принципы представления отчетности

#### Применяемые стандарты

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, была подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности N 34 «Промежуточная финансовая отчетность» («МСФО N 34»). Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы не включает всей информации и раскрытий, которые требуются при подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности, и должна рассматриваться совместно с годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, которая была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы соответствует Федеральному закону от 27 июля 2010 года No 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности» («208-ФЗ»), который обязывает определенные предприятия выпускать финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с МСФО, выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (IASB) и одобренными к применению на территории Российской Федерации. По состоянию на 30 июня 2018 года все действующие стандарты и разъяснения, выпущенные Советом по международным стандартам финансовой отчетности (IASB), были одобрены для применения на территории Российской Федерации.

#### Непрерывность деятельности

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

#### Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

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

**Принципы оценки финансовых показателей**

Промежуточная сокращенная 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 промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года были включены следующие дочерние компании:

Наименование	Вид деятельности	Доля участия, %	
		30 июня 2018	31 декабря 2017
ООО «Монитор-Тайм»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ТЦ Пражский Град»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ТЦ Коломенский»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ГарантСтройИнвест»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «Гарант-Инвест Недвижимость»	Девелопмент	100,00	100,00
ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»	Услуги	100,00	100,00
ООО «Атлантстрой»	Аренда	100,00	100,00
ООО «СРТЦ»	Аренда	100,00	100,00
ООО «Пролетарский-Б»	Аренда	50,00	50,00
ООО «Лендлорд»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00

**4. Основные принципы учетной политики**

Подготовка промежуточной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО (IAS) 34 требует использования определенных существенных учетных оценок. Она также требует от руководства Группы применять суждение при использовании учетной политики Группы.

Группа в своей промежуточной консолидированной финансовой отчетности применяла учетную политику и методику расчетов, которые она применяла в годовой финансовой отчетности за 2017 год, за исключением тех, которые относятся к новым стандартам и интерпретациям, вступившим в силу для первого применения за периоды, начавшиеся 1 января 2018 года или после этой даты, и которые будут применяться в финансовой отчетности за 2018 год (и следовательно применимы для промежуточной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года).

Новые и поправленные стандарты и интерпретации, выпущенные Советом по МСФО, которые будут впервые применены в текущей годовой финансовой отчетности, как ожидается, не окажут влияние на Группу, так как они либо не уместны для деятельности Группы, либо требуют учет, который сопоставим с текущей учетной политикой Группы.

Начиная с 1 января 2018 года, Группа перспективно оценивает ожидаемые кредитные убытки, связанные с ее финансовыми вложениями, оцениваемыми по амортизированной стоимости. Методология обесценения применяется в зависимости от наличия существенного увеличения кредитного риска.

Группа не применяла ретроспективный подход при переходе на МСФО (IFRS) 9, и в соответствии с переходными положениями МСФО (IFRS) 9 сопоставимые данные не пересчитывала.

#### **Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков**

МСФО (IFRS) 9 вводит новую модель признания убытков от обесценения: модель ожидаемых кредитных убытков. Группа применила упрощенный подход определения ожидаемых кредитных убытков в отношении торговой дебиторской задолженности, согласно которому на момент первоначального признания задолженности требуется признать ожидаемый убыток, который может быть получен на протяжении жизненного цикла. Чтобы оценить ожидаемые кредитные убытки, дебиторская задолженность покупателей и заказчиков подразделяется на группы на основе однородных для каждой группы характеристик кредитного риска и сроков просрочки задолженности. Для каждой компании Группы задолженность покупателей и заказчиков была сгруппирована на основе выше указанных принципов и для каждой группы контрагентов были определены доли ожидаемых убытков в соответствии с кредитным риском для каждой длительности срока просрочки платежа.

#### **Прочие новые стандарты и интерпретации, вступившие в силу с 1 января 2018 года**

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».	Поправка не оказывает существенного эффекта на отчетность Группы.
Поправка к МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций» - «Классификация и оценка выплат на основе акций».	Поправка не оказывает существенного эффекта на отчетность Группы.
Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» - «Применение МСФО (IFRS) 9 совместно с МСФО (IFRS) 4».	Поправка к МСФО (IFRS) 4 не уместна для деятельности Группы.
Ежегодные усовершенствования МСФО за 2014-2016 годы - МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности»	Поправка к МСФО (IFRS) 1 не уместна для деятельности группы.
Ежегодные усовершенствования МСФО за 2014-2016 годы - МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия»	Поправка не оказывает существенного эффекта на отчетность Группы.
Поправки к МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» - «Переводы инвестиционной недвижимости»;	Поправка не оказывает существенного эффекта на отчетность Группы.
КРМФО (IFRIC) 22 «Транзакции с иностранной валютой и учет авансов»	Поправка не оказывает существенного эффекта на отчетность Группы.

#### **Использование оценок и суждений**

Характер и величина расчетных оценок, сделанных в прошлые периоды, существенно не пересматривались.

#### **Влияние бухгалтерских стандартов, которые подлежат применению в будущих периодах**

Существуют стандарты и интерпретации, которые были выпущены Советом по МСФО и обязательны к применению для периодов, начинающихся после 31 декабря 2018 года (даты, на которую будет подготовлена будущая годовая финансовая отчетность Группы) и которые Группа решила не применять досрочно. Наиболее значительный из них - МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (обязателен к применению для периодов, начинающихся после 1 января 2019 года). Группа в течение последних шести месяцев продвинулась в оценке влияния применения этого нового стандарта и предоставляет следующую информацию о его вероятном влиянии.

Применение МСФО (IFRS) 16 повлечет за собой признание Группой прав пользования активами и обязательств по аренде по всем договорам, являющимся договорами аренды (или содержащим в себе элементы таких договоров). Расходов по аренде, классифицированной в настоящий момент как операционная, в соответствии с текущими требованиями бухгалтерского учета, а также обязательств по операционной аренде.

Группа решила применять МСФО (IFRS) 16, используя модифицированный ретроспективный подход, когда стандарт впервые будет применен для годовой финансовой отчетности, заканчивающейся 31 декабря 2019 года. Поэтому до 31 декабря 2018 года эффекта на сравнительный период (промежуточный или годовой) не будет, все активы и обязательства по аренде будут признаваться на балансе только на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 16 (1 января 2019). Применяя модифицированный ретроспективный подход Группа также решила оценивать права пользования активами в сумме, в которой обязательства по аренде будут оценены на 1 января 2019 года.

### Информация по сегментам

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

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

Вся операционная деятельность группы осуществляется на территории Российской Федерации.

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

### 5. Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

<b>Справедливая стоимость на 1 января 2017 года</b>	<b>18 152 949</b>
Изменение справедливой стоимости в течение периода	577 825
Перевод из состава основных средств	3 742
<b>Справедливая стоимость на 30 июня 2017 года</b>	<b>18 734 516</b>
<b>Справедливая стоимость на 1 января 2018 года</b>	<b>22 309 685</b>
Изменение справедливой стоимости за отчетный период	1 322 739
Приобретение	221 750
Модернизация	537 917
Перевод в состав основных средств	(4 051)
Перевод из состава основных средств	18 725
<b>Справедливая стоимость на 30 июня 2018 года</b>	<b>24 406 765</b>

По состоянию на 30 июня 2018 года Руководство Группы провело переоценку инвестиционной собственности Группы на основании рыночной стоимости.



31 декабря 2017 года инвестиционная собственность Группы была оценена независимым оценщиком, оценка была выполнена независимыми фирмами ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности» и ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и была основана на рыночной стоимости.

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

Наименование Объекта	Месторасположение	Компания	Справедливая стоимость	
			30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм»	7 128 946	6 150 135
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»	5 931 580	5 717 426
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	4 251 880	4 143 999
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	ООО «Атлантстрой»	3 155 701	3 077 782
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «ТЦ Коломенский»	1 333 434	1 291 122
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	584 356	562 736
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г. Москва, ул. Перовская, д.61А	ООО «Лендлорд»	856 249	795 268
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г. Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	ООО «Пролетарский-Б»	409 000	323 037
Торговый центр «Шипиловский»	г. Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	ООО «СРТЦ»	165 619	167 160
1-этажное нежилое здание	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	ООО «СРТЦ»	182 000	-
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 15	ООО «СРТЦ»	175 000	-
1-этажное нежилое помещение	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	ООО «СРТЦ»	151 000	-
Торговый центр «Борисовский»	г. Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	ООО «Пролетарский-Б»	82 000	81 020
<b>Итого инвестиционная собственность</b>			<b>24 406 765</b>	<b>22 309 685</b>

Все объекты инвестиционной собственности Группы расположены в г. Москве.

В течение 1 полугодия 2018 года прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 491 361 тыс. рублей (1 полугодие 2017 года: - 451 340 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за 1 полугодие 2018 года составила 1 367 218 тыс. рублей (1 полугодие 2017 года: 1 241 895 тыс. рублей).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров:

Наименование объекта	6 месяцев,	6 месяцев,
	закончившихся 30 июня 2018 года	закончившихся 30 июня 2017 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	381 931	360 694
Торговый центр «Москворечье»	364 609	338 282
Торговый центр «Ритейл Парк»	260 806	237 331
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	170 863	189 481
Торговый центр «Коломенский»	76 988	77 958
Торгово-развлекательный комплекс «Перово	45 607	-
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский	35 224	38 149
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	20 600	-
Торговый центр «Борисовский»	3 056	-
Торговый центр «Шипиловский»	7 534	-
<b>Итого сумма арендного дохода</b>	<b>1 367 218</b>	<b>1 241 895</b>

По состоянию на 30 июня 2018 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 159 000 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 30 августа 2020 года.

По состоянию на 30 июня 2018 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 296 000 тыс. рублей передано в залог и поручительство в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АКБ «Российский Капитал» (ПАО) сроком до 21 июня 2023 года.

По состоянию на 30 июня 2018 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 5 955 000 тыс. рублей передано в залог и поручительство в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 31 января 2027 года.

По состоянию на 30 июня 2018 года здание Торгового комплекса «Галерея-Аэропорт» справедливой стоимостью 7 225 000 тыс. рублей передано в залог и поручительство в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 28 июня 2028 года.

По состоянию на 30 июня 2018 года здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 861 174 тыс. рублей передано в залог и поручительство в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АО «Банк Финсервис» сроком до 25 мая 2019 года.

По состоянию на 30 июня 2018 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью тыс. 1 355 000 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 599 000 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от ПАО «Сбербанк России» сроком до 14 июня 2028 года.

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

По состоянию на 31 декабря 2017 года здание Торгового комплекса «Галерея - Аэропорт» справедливой стоимостью 6 233 000 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 28 июня 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 5 740 000 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 31 января 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 187 000 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АКБ «Российский Капитал» (ПАО) сроком до 21 июня 2023 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 081 000 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 1 сентября 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 312 000 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 562 736 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от АО «Риетуму Банка» сроком до 26 июля 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 800 000 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АО «Банк Финсервис» сроком до 26 мая 2019 года.

По состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года в составе инвестиционной собственности отражена долгосрочно арендуемая земля, полученная Группой по договорам финансовой аренды.

По состоянию на 30 июня 2018 года балансовая стоимость обязательств по финансовой аренде составила 246 087 тыс. рублей, в том числе, краткосрочные обязательства составили 911 тыс. рублей, долгосрочные обязательства составили 245 176 тыс. рублей (31 декабря 2017 года: балансовая стоимость обязательств по финансовой аренде - 246 485 тыс. рублей, в том числе, краткосрочные обязательства составили 866 тыс. рублей, долгосрочные обязательства составили 245 619 тыс. рублей).

Ежеквартальные платежи по финансовой аренде за 1 полугодие 2018 года составляют 6 370 тыс. рублей (за 1 полугодие 2017 года: 6 370 тыс. рублей), процентная ставка 10% годовых.

**6. Основные средства и нематериальные активы**

	Земля и здания	НМА	Мебель, офисное и компьютерное оборудование	Итого
<b>Остаточная стоимость на 31 декабря 2016 года</b>	<b>706 265</b>	<b>741</b>	<b>271 664</b>	<b>978 670</b>
<b>Первоначальная стоимость</b>				
Остаток на 1 января 2017 года	706 265	1 974	508 300	1 216 539
Приобретение	-	187	725	912
Перевод в инвестиционную собственность	(3 742)	-	-	(3 742)
Переоценка	35 269	-	-	35 269
Списание накопленной амортизации при переоценке	(11 836)	-	-	(11 836)
Выбытие	-	(308)	(3 510)	(3 818)
<b>Остаток на 30 июня 2017 года</b>	<b>725 956</b>	<b>1 853</b>	<b>505 515</b>	<b>1 233 324</b>
<b>Накопленная амортизация</b>				
Остаток на 1 января 2017 года	-	1 233	236 636	237 869
Амортизационные отчисления	11 836	188	34 514	46 538
Выбытие	-	(308)	(1 807)	(2 115)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(11 836)	-	-	(11 836)
<b>Остаток на 30 июня 2017 года</b>	<b>-</b>	<b>1 113</b>	<b>269 343</b>	<b>270 456</b>
<b>Остаточная стоимость на 30 июня 2017 года</b>	<b>725 956</b>	<b>740</b>	<b>236 172</b>	<b>962 868</b>
<b>Первоначальная стоимость</b>				
Остаток на 1 января 2018 года	217 913	2 405	521 913	742 231
Приобретение	-	79	35 883	35 962
Перевод из незавершенного строительства	30 711	-	-	30 711
Перевод из инвестиционной собственности	4 051	-	-	4 051
Перевод в инвестиционную собственность	(18 725)	-	-	(18 725)
Переоценка	16 771	-	-	16 771
Списание накопленной амортизации при переоценке	(3 350)	-	-	(3 350)
Выбытие	(30 711)	(12)	(45 918)	(76 641)
<b>Остаток на 30 июня 2018 года</b>	<b>216 660</b>	<b>2 472</b>	<b>511 878</b>	<b>731 010</b>
<b>Накопленная амортизация</b>				
Остаток на 1 января 2018 года	-	1 215	303 745	304 960
Амортизационные отчисления	3 350	191	21 493	25 034
Выбытие	-	-	(7 653)	(7 653)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(3 350)	-	-	(3 350)
<b>Остаток на 30 июня 2018 года</b>	<b>-</b>	<b>1 406</b>	<b>317 585</b>	<b>318 991</b>
<b>Остаточная стоимость на 30 июня 2018 года</b>	<b>214 060</b>	<b>1 066</b>	<b>196 293</b>	<b>412 019</b>

Примечания на страницах с 10 по 35 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

По состоянию на 30 июня 2018 года Руководство Группы провело переоценку зданий и земли Группы на основании рыночной стоимости.

Здания и земля Группы были оценены независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2017 года, оценка была выполнена независимыми фирмами ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности» и ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и была основана на рыночной стоимости.

По состоянию на 30 июня 2018 года в остаточную стоимость зданий и земли включена сумма 16 771 тыс. рублей, представляющая собой положительную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (31 декабря 2017 года: положительная переоценка в размере 56 164 тыс. рублей).

По состоянию на 30 июня 2018 года совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 3 354 тыс. рублей (31 декабря 2017 года: совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 11 233 тыс. рублей) было рассчитано в отношении переоценки зданий и земли по справедливой стоимости и отражено в составе прочего совокупного дохода.

В случае если переоценка стоимости зданий и земли не была бы осуществлена в отчетном периоде, чистая балансовая стоимость земли и зданий по состоянию на 30 июня 2018 года составила бы 197 289 тысяч рублей (31 декабря 2017 года: 161 749 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 первого полугодия 2018 года и 2017 года:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
<b>Незавершенное строительство на начало периода</b>	<b>79 956</b>	<b>71 482</b>
Затраты на незавершенное строительство	-	50
Перевод в основные средства	(30 711)	-
<b>Незавершенное строительство на конец периода</b>	<b>49 245</b>	<b>71 532</b>

## 8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы

	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
<b>Долгосрочные финансовые активы</b>		
Рол		
Займы, выданные юридическим лицам	2 666 949	3 010 926
Приобретенные права требования	291 075	-
<b>Итого долгосрочных финансовых активов</b>	<b>2 958 024</b>	<b>3 010 926</b>
<b>Краткосрочные финансовые активы</b>		
Займы, выданные юридическим лицам	804 974	1 121 264
Приобретенные права требования	113 284	-
За вычетом резерва под обесценение финансовых активов	(6 829)	-
<b>Итого краткосрочных финансовых активов</b>	<b>911 429</b>	<b>1 121 264</b>
<b>Итого финансовых активов</b>	<b>3 869 453</b>	<b>4 132 190</b>

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение финансовых активов в течение первого полугодия 2018 года и первого полугодия 2017 года:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
<b>Резерв под обесценение финансовых активов на начало периода</b>	-	-
<b>Создание резерва</b>	6 829	-
<b>Резерв под обесценение финансовых активов на конец периода</b>	<b>6 829</b>	-

По состоянию на 30 июня 2018 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 2 666 949 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8% до 13,50%, со сроком погашения с декабря 2019 года по февраль 2023 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 212 572 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2018 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 804 974 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8% до 12%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 30 июня 2018 года долгосрочные приобретенные права требования в размере 291 075 тыс. рублей, представлены уступкой права требований в рублях, по ставке 10,5%, со сроком погашения в декабре 2019 года.

По состоянию на 30 июня 2018 года краткосрочные приобретенные права требования в размере 106 455 тыс. рублей представлены беспроцентной уступкой права требований в рублях, на срок до 12 месяцев.

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

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

**9. Денежные средства и их эквиваленты**

	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
<b>Денежные средства в кассе</b>	212	214
<b>Текущие счета в банках</b>		
С кредитным рейтингом от ВВВ- до ВВВ+		
- в рублях	4 382	2 683
- в валюте	39	-
С кредитным рейтингом от ВВ- до ВВ+		
- в рублях	17	5 412
- в валюте	3	33
С кредитным рейтингом от В- до В+		
- в рублях	-	-
- в валюте	-	-
Без кредитного рейтинга		
- в рублях	648 006	104 026
- в валюте	-	121
<b>Всего денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>652 659</b>	<b>112 489</b>

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**

	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	437 943	460 363
Прочая дебиторская задолженность	24 008	26 668
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	(88 046)	(42 644)
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>373 905</b>	<b>444 387</b>

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение дебиторской задолженности в течение первого полугодия 2018 года и первого полугодия 2017 года:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
<b>Резерв под обесценение дебиторской задолженности на начало периода</b>	<b>42 644</b>	<b>38 436</b>
Создание/ (восстановление) резерва	45 402	977
<b>Резерв под обесценение дебиторской задолженности на конец периода</b>	<b>88 046</b>	<b>39 413</b>

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2018 года показал, что дебиторская задолженность в сумме 373 905 тыс. рублей является текущей (31 декабря 2017 года: дебиторская задолженность в сумме 444 387 тыс. рублей является текущей).

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2018 года:

	Текущие и необесцененные	Индивидуально обесцененные	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде	373 008	64 935	437 943
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность	897	23 111	24 008
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	-	(88 046)	(88 046)
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>373 905</b>	<b>-</b>	<b>373 905</b>

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

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

#### 11. Авансы выданные

	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
Авансы выданные прочим поставщикам	71 071	41 720
Резерв под обесценение авансов выданных	(6 686)	(4 442)
<b>Итого авансы выданные</b>	<b>64 385</b>	<b>37 278</b>

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение авансов выданных в течение первого полугодия 2018 года и первого полугодия 2017 года:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
<b>Резерв под обесценение авансов выданных на начало периода</b>	<b>4 442</b>	<b>3 788</b>
Создание резерва	5 151	50
Списание авансов выданных	(2 860)	-
Восстановление резерва	(47)	-
<b>Резерв под обесценение авансов выданных на конец периода</b>	<b>6 686</b>	<b>3 838</b>



## 12. Прочие активы

	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
НДС к возмещению	88 729	90 042
НДС с авансов полученных	73 848	70 162
Материалы	38 253	30 923
Права требования по договорам цессии	31 405	66 936
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	7 141	636
Переплата по страховым взносам	2 470	2 269
Прочее	22 836	2 130
За вычетом резерва под обесценение прочих активов	(51 818)	(93 049)
<b>Итого прочих активов</b>	<b>212 864</b>	<b>170 049</b>

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение прочих активов в течение первого полугодия 2018 года и первого полугодия 2017 года:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
<b>Резерв под обесценение прочих активов на начало периода</b>	<b>93 049</b>	<b>100 932</b>
Создание/(восстановление) резерва	-	2 090
Списание резерва	(41 231)	-
<b>Резерв под обесценение прочих активов на конец периода</b>	<b>51 818</b>	<b>103 022</b>

## 13. Привлеченные кредиты и займы

	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
<b>Долгосрочные кредиты и займы</b>		
Долгосрочные кредиты	13 574 977	13 250 994
Проценты, начисленные по долгосрочным кредитам	-	-
Долгосрочные займы	98 088	91 227
Проценты, начисленные по долгосрочным займам	33 866	2 222
<b>Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов</b>	<b>13 706 931</b>	<b>13 344 443</b>
<b>Краткосрочные кредиты и займы</b>		
Краткосрочные кредиты	-	389 386
Текущая часть долгосрочных кредитов	413 294	30 744
Проценты, начисленные по краткосрочным кредитам	10 115	-
Краткосрочные займы	-	22 223
Текущая часть долгосрочных займов	4 359	-
Проценты, начисленные по краткосрочным займам	14 995	7 599
<b>Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов</b>	<b>442 763</b>	<b>449 952</b>
<b>Итого привлеченных кредитов и займов</b>	<b>14 149 694</b>	<b>13 794 395</b>

По состоянию на 30 июня 2018 года долгосрочные кредиты в размере 13 574 977 тыс. рублей представлены кредитом в рублях в размере 3 977 141 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 8,25% со сроком погашения в сентябре 2027 года, кредитом в рублях в размере 3 609 556 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 11,42%, со сроком погашения в январе 2027 года; кредитом в долларах США в размере 2 121 674 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 7,0%, со сроком погашения в сентябре 2020 года; кредитом в рублях, в размере 2 453 500 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 14,0%, со сроком погашения в июне 2023 года, кредитом в рублях в размере 614 337 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 8,25% со сроком погашения в июне 2028 года, кредитом в рублях в размере 582 432 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 13,5%, со сроком погашения в январе 2020 года; кредитом в рублях в размере 216 337 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 8,25% со сроком погашения в июне 2028 года.

По состоянию на 30 июня 2018 года долгосрочные займы в размере 98 088 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 9,0% до 13,10%, со сроком погашения с марта 2021 года по декабрь 2028 года.

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

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

#### 14. Кредиторская задолженность

	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
<b>Долгосрочная кредиторская задолженность</b>		
Торговая кредиторская задолженность	670 844	317 424
Задолженность по финансовой аренде	245 176	245 619
<b>Итого долгосрочной кредиторской задолженности</b>	<b>916 020</b>	<b>563 043</b>
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность</b>		
Торговая кредиторская задолженность	434 612	377 134
Задолженность по финансовой аренде	911	866
<b>Итого краткосрочной кредиторской задолженности</b>	<b>435 523</b>	<b>378 000</b>
<b>Итого кредиторской задолженности</b>	<b>1 351 543</b>	<b>941 043</b>

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

По состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года кредиторская задолженность по финансовой аренде представляет собой сумму обязательств по финансовой аренде земли.

Ниже представлена информация об обязательствах по договорам финансовой аренды по состоянию на 30 июня 2018 года:

	Минимальные арендные платежи	Финансовые расходы	Дисконтированная стоимость
Менее 1 года	25 483	24 572	911
От 1 года до 5 лет	101 932	97 256	4 676
Более 5 лет	724 026	483 526	240 500
<b>Итого кредиторской задолженности по договорам финансовой аренды</b>	<b>851 441</b>	<b>605 354</b>	<b>246 087</b>

Ниже представлена информация об обязательствах по договорам финансовой аренды по состоянию на 31 декабря 2017 года:

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

#### 15. Выпущенные долговые ценные бумаги

	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Рублевые облигации	2 293 198	2 289 996
<b>Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>	<b>2 293 198</b>	<b>2 289 996</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Рублевые облигации (накопленный купонный доход)	31 314	32 126
Векселя	30 000	30 000
Начисленные проценты по векселям	425	1 484
<b>Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>	<b>61 739</b>	<b>63 610</b>
<b>Итого выпущенных долговых ценных бумаг</b>	<b>2 354 937</b>	<b>2 353 606</b>

По состоянию на 30 июня 2018 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-01 на сумму 997 706 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 13%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 27 мая 2019 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 11 550 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-02 на сумму 299 793 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 18 июля 2019 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 16 074 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-03 на сумму 995 700 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12,75%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 16 декабря 2020 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 3 690 тыс. рублей;

- векселя на сумму 30 000 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает с ноября 2018 года по апрель 2019 года. Процентная ставка по векселям составляет от 7,0% до 7,5%. Начисленные проценты по векселям составляют 425 тыс. рублей.

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

- рублевые облигации серии 001P-01 на сумму 995 754 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 13%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 27 мая 2019 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 12 110 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-02 на сумму 299 567 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 18 июля 2019 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 16 176 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-03 на сумму 994 675 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12,75%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 16 декабря 2020 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 3 840 тыс. рублей;

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

#### 16. Авансы полученные

По состоянию на 30 июня 2018 года авансы, полученные в общей сумме 467 528 тыс. рублей, представлены авансами, полученными по договорам операционной аренды и гарантийными депозитами арендаторов (31 декабря 2017 года: авансы, полученные в общей сумме 453 337 тыс. рублей, представлены авансами, полученными по договорам операционной аренды, и гарантийными депозитами арендаторов).

#### 17. Прочие обязательства

	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	40 519	39 210
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	5 659	3 224
Прочие обязательства	3 389	160
<b>Итого прочих обязательств</b>	<b>49 568</b>	<b>42 594</b>

**18. Процентные доходы и расходы**

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
<b>Процентные доходы</b>		
Займы выданные и размещенные депозиты	188 797	108 630
<b>Итого процентных доходов</b>	<b>188 797</b>	<b>108 630</b>
<b>Процентные расходы</b>		
Кредиты и займы полученные	730 890	611 118
Выпущенные долговые ценные бумаги	86 325	13 685
Финансовая аренда	12 319	9 976
<b>Итого процентных расходов</b>	<b>829 534</b>	<b>634 779</b>

**19. Прочие операционные доходы**

Прочие операционные доходы в размере 831 477 тыс. рублей (первое полугодие 2017 года: 372 082 тыс. рублей) включают доход от списания кредиторской задолженности в размере 617 944 тыс. рублей (первое полугодие 2017 года: 330 000 тыс. рублей, а также доходы от оказания консультационных и прочих услуг, доходы по агентским договорам по привлечению арендаторов, доходы от расторжения договоров аренды, штрафы и неустойки, доходы от продажи имущества.

**20. Прочие операционные расходы**

	6 месяцев, закончивших ся 30 июня 2018 года	6 месяцев, закончивших ся 30 июня 2017 года
Ремонтные работы	68 737	17 740
Возмещение ущерба	61 818	-
Комиссии банков	22 007	1 167
Штрафы и пени	21 543	4
Расходы, связанные с реализацией основных средств	4 719	2 010
Услуги банков	1 279	1 502
Прочее	64 823	11 157
<b>Итого прочих операционных расходов</b>	<b>244 926</b>	<b>33 580</b>

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

**21. Общие и административные расходы**

	6 месяцев, закончивших ся 30 июня 2018 года	6 месяцев, закончивших ся 30 июня 2017 года
Реклама и маркетинг	67 627	30 080
Налоги, за исключением налога на прибыль	62 682	41 144
Профессиональные услуги	44 332	32 220
Заработная плата	42 916	33 729
Амортизация основных средств	25 033	46 538
Расходы по эксплуатации основных средств	22 459	2 500
Материальные расходы	15 905	4 278
Операционная аренда	14 595	1 932

Страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	8 394	10 048
Расходы на безопасность	4 644	7 942
Страхование	3 292	3 780
Услуги связи	687	2 761
Программное обеспечение	228	-
Прочее	8 345	13 215
<b>Итого общих и административных расходов</b>	<b>321 139</b>	<b>230 166</b>

## 22. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	6 месяцев, закончивших ся 30 июня 2018 года	6 месяцев, закончивших ся 30 июня 2017 года
Текущие расходы по налогу на прибыль	2 756	3 411
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	367 965	324 674
За вычетом отложенного налогообложения, учтенного в составе прочего совокупного дохода	(3 354)	-
<b>Расходы по налогу на прибыль за период</b>	<b>367 367</b>	<b>328 085</b>

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

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

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
<b>Прибыль по МСФО до налогообложения</b>	<b>1 520 931</b>	<b>800 547</b>
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (2018-2017 гг.: 20%)	304 186	160 109
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	63 181	167 976
<b>Расходы по налогу на прибыль за период</b>	<b>367 367</b>	<b>328 085</b>

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

	30 июня 2018 года	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в изменении капитала	31 декабря 2017 года
<b>Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу</b>				
Долгосрочные финансовые активы	6 995	5 332	-	1 663
Краткосрочные финансовые активы	4 640	(6 985)	-	11 625
Прочие активы и дебиторская задолженность	1 919 832	54 637	-	1 865 195
Привлеченные кредиты и займы	8 073	(3 435)	-	11 508
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	20 948	13 658	-	7 290
<b>Чистая сумма отложенных налоговых активов</b>	<b>1 960 489</b>	<b>63 208</b>	<b>-</b>	<b>1 897 281</b>
<b>Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу</b>				
Переоценка инвестиционной собственности	(4 047 543)	(603 494)	-	(3 444 048)
Переоценка недвижимости в составе основных средств	-	184 196	(3 354)	(180 842)
Долгосрочные финансовые активы	(8 332)	1 399	-	(9 731)
Привлеченные кредиты и займы	(36 050)	12 406	-	(48 456)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(76 033)	(22 325)	-	(53 708)
<b>Общая сумма отложенных налоговых обязательств</b>	<b>(4 167 958)</b>	<b>(427 819)</b>	<b>(3 354)</b>	<b>(3 736 785)</b>
<b>Итого чистое отложенное налоговое обязательство</b>	<b>(2 207 469)</b>	<b>(364 611)</b>	<b>(3 354)</b>	<b>(1 839 504)</b>
<b>Отложенные налоговые активы</b>	<b>135 661</b>	<b>(2 004)</b>	<b>-</b>	<b>137 665</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(2 343 130)</b>	<b>(362 607)</b>	<b>(3 354)</b>	<b>(1 977 169)</b>

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

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

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

### 23. Уставный капитал

По состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный уставный капитал Группы включает следующие компоненты:

	Количество акций, Штук	Номинальная Стоимость
Обыкновенные акции	35 000	35 000
<b>Итого уставного капитала</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>

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

#### **24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством**

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

На 30 июня 2018 года нераспределенная прибыль материнской Компании Группы составила 1 628 тыс. рублей (31 декабря 2017 года: нераспределенная прибыль составила 1 581 тыс. рублей).

#### **25. Условные обязательства**

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

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

По состоянию на 30 июня 2018 года руководство считает, что придерживается адекватной интерпретации соответствующего законодательства, и позиция Группы в отношении налоговых, валютных и таможенных вопросов будет поддержана контролирующими органами.

**Обязательства по операционной аренде.** По состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года Группа не имеет заключенных договоров операционной аренды, не подлежащих отмене, в случаях, когда Группа выступает в качестве арендатора.

#### **26. Справедливая стоимость финансовых инструментов**

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



Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 30 июня 2018 года:

	Балансовая стоимость	30 июня 2018 года Справедливая Стоимость
<b>Финансовые активы</b>		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования	3 869 453	3 869 453
<b>Финансовые обязательства</b>		
Кредиты и займы	14 149 694	14 149 694
Выпущенные долговые ценные бумаги	2 354 937	2 291 151
Кредиторская задолженность	1 351 543	1 351 543

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	Балансовая стоимость	31 декабря 2017 года Справедливая Стоимость
<b>Финансовые активы</b>		
Займы выданные юридическим лицам	4 132 190	4 132 190
<b>Финансовые обязательства</b>		
Кредиты и займы	13 794 395	13 794 395
Выпущенные долговые ценные бумаги	2 353 606	2 345 684
Кредиторская задолженность	941 043	941 043

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 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 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 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 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.

## 27. Операции со связанными сторонами

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

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

Ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами на 30 июня 2018 года и 30 июня 2017 года:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
Финансовые активы	401 803	439 019	836 010	754 303
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	648 007	104 147
Дебиторская задолженность	5 906	5 906	71 382	197 150
Авансы выданные	570	2 000	70 024	694
Привлеченные займы и кредиты	84 108	65 460	-	3 059
Кредиторская задолженность	11 413	6 700	114 026	63 665
Авансы полученные	-	-	50 567	45 015

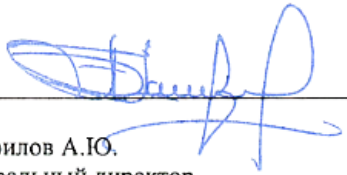
Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за первое полугодие 2018 года и первое полугодие 2017 года:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	-	-	149 411	181 755
Процентные доходы	14 586	657	51 644	16 998
Процентные расходы	-	44	-	7 764
Прочие операционные доходы	-	-	-	-
Прочие операционные расходы	-	111	1 316	2 045
Общехозяйственные и административные расходы	14 647	16 060	10 815	1 399

Выплаты и вознаграждения ключевому руководству за первое полугодие 2018 года составили 6 956 тыс. рублей (первое полугодие 2017 года: 5 190 тыс. рублей).

**28. События после отчетной даты**

Существенных событий, без знания о которых для пользователей промежуточной сокращенной 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 промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за отчетный период не произошло.



---

Панфилов А.Ю.  
Генеральный директор



---

Морозова Е. Ю.  
Главный бухгалтер

«24» августа 2018

Всего прошито и скреплено  
печатью 35 листов

Партнер  
АО «БАО Юникон»  
Д.А. Тарадов

19 августа 2011 г.

