

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

Консолидированная финансовая
отчетность в соответствии
с международными стандартами
финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2020 года,
и аудиторское заключение независимого
аудитора

Содержание

Аудиторское заключение	3
Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности	7
Консолидированный отчет о финансовом положении	8
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	12
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности	
1. Основная деятельность Группы	13
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	14
3. Принципы представления отчетности	16
4. Основные принципы учетной политики	17
5. Инвестиционная собственность	30
6. Основные средства и нематериальные активы	35
7. Незавершенное строительство	36
8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы	37
9. Денежные средства и их эквиваленты	40
10. Дебиторская задолженность	40
11. Авансы выданные	42
12. Прочие активы	42
13. Привлеченные кредиты и займы	43
14. Кредиторская задолженность	44
15. Выпущенные долговые ценные бумаги	44
16. Авансы полученные	45
17. Прочие обязательства	46
18. Процентные доходы и расходы	46
19. Прочие операционные доходы	46
20. Прочие операционные расходы	47
21. Общие и административные расходы	47
22. Налог на прибыль	47
23. Уставный капитал	50
24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством	50
25. Приобретение дочерних компаний	51
26. Управление рисками	55
27. Управление капиталом	63
28. Условные обязательства	64
29. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки	64
30. Справедливая стоимость финансовых инструментов	65
31. Операции со связанными сторонами	66
32. События после отчетной даты	67

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант Инвест» (Организация) (ОГРН 1097746603680, ком. 3, пом. 1, дом 23, 1-й Колобовский пер., город Москва, 127051) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Справедливая стоимость объектов недвижимости

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

Информация об объектах инвестиционной недвижимости раскрыта в примечании 5 к консолидированной финансовой отчетности.

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

Прочая информация

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете и отчете эмитента за первый квартал 2021 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и отчет эмитента за первый квартал 2021 года, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, обеспечивающий в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом и отчетом эмитента за первый квартал 2021 года мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

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

Генеральный директор Организации несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

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

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

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


Д.А. Тарадов



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

29 апреля 2021 года

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудитора, содержащимся в представленном аудиторском заключении независимого аудитора, сделано с целью разграничения ответственности руководства и указанного независимого аудитора в отношении консолидированной финансовой отчетности акционерного общества «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант Инвест» и его дочерних обществ (далее - «Группа»).

Руководство Группы отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и простоту восприятия такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями консолидированной финансовой отчетности того воздействия, которое те или иные операции, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной системы внутреннего контроля;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить операции Группы, а также в любой момент времени с достаточной степенью точности предоставить информацию о финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с национальным законодательством и стандартами бухгалтерского учета;
- принятие всех доступных мер по обеспечению сохранности активов Группы и выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, была разрешена к выпуску 29 апреля 2021 года и подписана от имени руководства Группы:

Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
«29 апреля 2021 года»



Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	27 484 323	26 452 531
Основные средства и нематериальные активы	6	393 079	409 964
Незавершенное строительство	7	354 902	15 588
Долгосрочные финансовые активы	8	6 319 487	6 254 577
Гудвил	25	550 418	725 861
Отложенные налоговые активы	22	134 123	153 711
Итого внеоборотных активов		35 236 332	34 012 232
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	533 391	729 105
Краткосрочные финансовые активы	8	1 544 860	1 472 716
Дебиторская задолженность	10	519 262	298 896
Авансы выданные	11	1 200 935	442 502
Прочие активы	12	202 924	273 057
Текущие налоговые активы		5 634	5 958
Итого оборотных активов		4 007 006	3 222 234
Итого активов		39 243 338	37 234 466
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	15 323 066	14 355 748
Привлеченные займы	13	10 762	23 784
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	5 751 818	5 977 204
Отложенные налоговые обязательства	22	2 747 371	2 663 023
Итого долгосрочных обязательств		23 833 017	23 019 758
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	804 775	576 258
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	1 972 701	1 302 883
Кредиторская задолженность	14	596 120	493 669
Авансы полученные	16	504 543	609 683
Текущие налоговые обязательства		1 112	1 175
Прочие обязательства	17	280 565	141 707
Итого краткосрочных обязательств		4 159 816	3 125 376
Итого обязательств		27 992 833	26 145 134
Капитал			
Уставный капитал	23	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		755 174	752 138
Нераспределенная прибыль		10 219 634	10 075 000
Итого капитала, причитающегося акционерам Группы		11 009 808	10 862 138
Неконтролирующие доли участия		240 697	227 195
Итого капитала		11 250 505	11 089 332
Итого обязательств и капитала		39 243 338	37 234 466

Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор
 «29» апреля 2021 года

Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 13 по 68 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе
 по состоянию на 31 декабря 2020 года
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	2020	2019
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	2 387 950	2 873 448
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(617 166)	(711 436)
Переоценка инвестиционной собственности	5	369 310	573 270
Валовая операционная прибыль		2 140 094	2 735 283
Процентные доходы	18	1 121 154	657 647
Процентные расходы	18	(2 019 697)	(1 876 271)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		1 032	158 486
Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности, займам выданным и прочим активам	8,10,11,12	(239 713)	(55 241)
Прочие резервы	17	(25 000)	
Обесценение гудвилл		(200 000)	(52 000)
Прочие операционные доходы	19	433 028	134 426
Прочие операционные расходы	20	(379 253)	(164 425)
Операционные доходы		831 644	1 537 905
Общие и административные расходы	21	(519 187)	(688 568)
Прибыль до налогообложения		312 457	849 337
Расходы по текущему налогу на прибыль	22	(42 485)	(19 296)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	22	(102 604)	(224 656)
Чистая прибыль		167 368	605 386
Прочий совокупный доход			
<i>Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки</i>			
Переоценка основных средства	6	3 795	11 453
Налог на прибыль, относящийся к компоненту прочего совокупного дохода	22	(759)	(2 290)
Прочий совокупный доход после налогообложения		3 036	9 163
Итого совокупный доход за период		170 404	614 549
Прибыль, причитающаяся:			
- акционерам Группы		144 634	593 911
- неконтролирующим долям участия		22 734	11 475
Прочий совокупный доход, причитающийся:			
- акционерам Группы		147 670	603 074
- неконтролирующим долям участия		22 734	11 475




 Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 13 по 68 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2020
(в тысячах российских рублей)

	2020	2019
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	312 457	849 337
Корректировки:		
Амортизация основных средств (Примечание 6)	34 169	36 281
Резерв под ожидаемые кредитные убытки авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	239 713	55 241
Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 5)	(369 310)	(573 270)
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	1 032	(158 486)
Обесценение гудвила	200 000	52 000
Начисленные проценты	(1 121 154)	-
Начисленные проценты к уплате	2 019 697	-
Прочие	159 193	(6 003)
Итого корректировки	1 475 797	255 100
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	(438 947)	133 223
Авансы выданные	(10 302)	(56 651)
Прочие активы	66 572	37 418
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	191 387	(301 492)
Авансы полученные	(105 140)	(34 228)
Прочие обязательства	138 861	70 937
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности	1 318	104 306
Проценты полученные	1 823 132	-
Проценты уплаченные	(1 572 665)	-
Налог на прибыль уплаченный	(42 743)	(10 133)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	1 525 951	94 172
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные	(2 255 640)	(3 642 307)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	1 429 938	1 406 651
Чистые вложения в объекты незавершенного строительства	(343 380)	(10 223)
Продажа объектов незавершенного строительства	150 000	23 095
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	(237 671)	(129 644)
Авансы по договорам купли продажи долей в уставном капитале		(330 820)
Авансы на строительство	(378 684)	-
Приобретение ОФЗ	(116 663)	-
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(948 393)	(1 037 029)
Приобретение и модернизация основных средств		(21 499)
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(2 700 492)	(3 741 776)


Примечания на страницах с 13 по 68 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2020
 (в тысячах российских рублей)

	2020	2019
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	868 181	4 123 635
Погашение кредитов и займов	(343 748)	(4 179 749)
Погашение выпущенных векселей	(2 000)	(20 000)
Выпуск векселей		12 000
Выпущенные облигации	1 919 027	6 458 397
Погашение выпущенных облигаций	(1 454 003)	(2 157 910)
Выплата дивидендов	(8 631)	(9 271)
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	978 826	4 227 100
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты		
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	(195 714)	579 496
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода (Примечание 10)	729 105	149 609
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 10)	533 391	729 105


 Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор




 Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 13 по 68 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
 (в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитала
Остаток на 1 января 2019 года	35 000	742 975	9 481 089	10 259 064	224 990	10 484 054
Операции с долями участия в дочерних компаниях	-	-	-	-	-	-
Совокупный доход за 2019 год	-	9 163	593 911	603 074	11 475	614 549
Распределение прибыли (Примечание 24)	-	-	-	-	(9 271)	(9 271)
Остаток на 31 декабря 2019 года	35 000	752 138	10 075 000	10 862 138	227 194	11 089 332
Совокупный доход за 2020 год	-	3 036	144 634	147 670	22 734	170 404
Распределение прибыли (Примечание 24)	-	-	-	-	(9 231)	(9 231)
Остаток на 31 декабря 2020 года	35 000	755 174	10 219 634	11 009 808	240 697	11 250 505



Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 13 по 68 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

1. Основная деятельность Группы

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

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

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

Группа не имеет филиалов.

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

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

Среднесписочная численность персонала Группы в 2020 году составила 156 человек (2019 год: 166 человек).

Бенефициаром Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года является Панфилов А.Ю.

Ниже представлена информация об основных акционерах Компании по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года:

Наименование	2020 Доля (%)	2019 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 2020 года:

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь здания (кв.м.)	Общая площадь земельно- го участка (кв.м.)	Наименование компании Группы
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	46 737,5	37 000	ООО «ГарантСтройИнвест»
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	29 750,0	18 300	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г.Москва, ул. Перовская, д.61А	13 600,0	3 720	ООО «Лендлорд»
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	13 212,5	3 500	ООО «Атлантстрой»
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	11 809,3	15 700	ООО «Монитор-Тайм»
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	3 141,5	2 900	ООО «ТЦ Коломенский»
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	2 845,4	1 950	ООО «ТЦ Пражский Град»
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г.Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	1 487,8	3 800	ООО «Пролетарский- Б»

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2020 года (в тысячах российских рублей)

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»
Торговый центр «Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	562,0	1 400	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	519,0	2 700	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Каширский»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26 Г	280,9	151	АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Офисный центр «Колобовский, 19»	Г. Москва, Колобовский пер, 19	413,1	298	ООО «Стройтехносервис»
Нежилое здание	Г. Москва, ул. Большая Очаковская, д.1, стр.2	1 681,6	12 812	ООО «Недвижимость и ресурсы»

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

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

2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Общая характеристика

В 2020 году экономика РФ впервые столкнулась с особенной ситуацией - вынужденными ограничительными мерами в связи с опасностью распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19). Более десятка отраслей экономики были признаны пострадавшими в период пандемии, на ряде предприятий возникли кризисные и предкризисные ситуации, замедлились многие бизнес-процессы.

Распространение коронавируса (COVID-19) по всему миру в начале 2020 года заставило страны предпринять ряд мер, направленных на сдерживание пандемии. В свою очередь, это привело к спаду деловой активности участников рынка и снижению роста мировой экономики, что оказало

влияние на многие отрасли, в том числе и банковский сектор. Стоимость нефти в 2020 году снизилась на 21,79% с \$66,23 до \$51,80 за баррель нефти марки Brent, в апреле 2020 года стоимость нефти достигала \$19,33 за баррель нефти марки Brent. Курс рубля к доллару США (устанавливаемый ЦБ РФ) ослаб с 61,9057 до 73,8757 рублей (19,34%). Изменения цен на нефть и курса доллара США оказались существенными.

По итогам 2020 года падение ВВП РФ составило 3,1% (по итогам 2019 года рост составил 2,0%). На 31 декабря 2020 года инфляция в годовом выражении составила 4,9% (на 31 декабря 2019: 3,0%).

Банк России во взаимодействии с Правительством Российской Федерации принял стабилизационные меры, необходимые для обеспечения экономической устойчивости и финансовой стабильности в период борьбы с распространением коронавируса. В пакет стабилизационных мер вошли мероприятия по защите интересов заемщиков, поддержке кредитования пострадавших от пандемии коронавируса отраслей, введению временных регуляторных послаблений, обеспечению стабильного функционирования финансового сектора.

Международные рейтинговые агентства сохранили прогнозы по суверенным кредитным рейтингам Российской Федерации.

В феврале 2019 года международное рейтинговое агентство «Мудис Инвесторс Сервис» («Moody's Investors Service») повысило рейтинг Российской Федерации по обязательствам в иностранной валюте со спекулятивного «Ва1» до инвестиционного уровня «Ваа3», изменив прогноз с «позитивного» на «стабильный».

В январе 2021 года международное рейтинговое агентство «Эс-энд-Пи Глобал Рейтингс» («S&P Global Ratings») подтвердило суверенный кредитный рейтинг России на уровне «BBB-» со «стабильным» прогнозом.

В феврале 2021 года международное рейтинговое агентство «Фитч Рейтингс» (Fitch Ratings) подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента Российской Федерации в национальной и иностранной валютах на уровне «BBB», прогноз - «стабильный».

Таким образом, три ведущих международных рейтинговых агентства установили России инвестиционный рейтинг, что является положительным аргументом для инвесторов, рассматривающих возможность вложения капитала в Российскую Федерацию.

За 2020 год ключевая ставка, установленная Банком России, снизилась с 6,25% годовых до 4,25% годовых. В марте 2021 года Банк России повысил ключевую ставку до 4,50% годовых.

Группа на регулярной основе оценивала и продолжает оценивать влияние пандемии коронавируса (COVID-19) на деятельность Группы, крупных заемщиков и дебиторов Группы. По итогам проведенного анализа, существенного негативного влияния деятельность Группы, крупных заемщиков и дебиторов Группы не оказано. В случае выявления первых признаков возможного негативного влияния пандемии коронавируса (COVID-19) на деятельность Группы, крупных заемщиков и дебиторов Группы, Руководством Группы оперативно принимаются необходимые меры для контроля и стабилизации ситуации. Торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» не прекращали работу во время карантина весной 2020 г. - в них работали супермаркеты, аптеки, салоны оптики, зоомагазины, салоны сотовой связи, Детский Мир, банки. Рестораны и кафе работали на доставку и на вынос. Во время ограничений (апрель - май) было открыто от 32 % (ТРК «Москворечье») до 100 % (часть объектов «СМОЛЛ») площадей. В среднем - 63 %. После выхода из режима ограничений открылись почти все магазины и рестораны, заключаются договоры с новыми арендаторами. 96.4% арендаторов было сохранено. Были предоставлены скидки на период апрель-май в большем размере, на лето - в меньшем, а с сентября по декабрь самые минимальные и то, с учетом 2-й волны коронавируса. За период с начала пандемии были подписаны договоры с 46 новыми арендаторами. Банки-кредиторы предоставили кредитные каникулы на срок 6-9 месяцев.

Инфляция

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

Год, окончившийся	Инфляция за период
31 декабря 2020 года	4,9%
31 декабря 2019 года	3,0%
31 декабря 2018 года	4,3%
31 декабря 2017 года	2,5%
31 декабря 2016 года	5,4%

Валютные операции

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 рубля по отношению к доллару США и Евро, установленные Банком России:

Дата	Доллар США	Евро
31 декабря 2020 года	73,8757	90,6824
31 декабря 2019 года	61,9057	69,3406
31 декабря 2018 года	69,4706	79,4605
31 декабря 2017 года	57,6002	68,8668
31 декабря 2016 года	60,6569	63,8111

Основные допущения, сделанные при подготовке консолидированной финансовой отчетности

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

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

3. Принципы представления отчетности

Применяемые стандарты

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

Непрерывность деятельности

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

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

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

Принципы оценки финансовых показателей

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости, за исключением группы «Земля и здания», отраженных по справедливой стоимости. Инвестиционная собственность учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости. Здания и земля, входящие в состав основных средств учитываются по справедливой стоимости и регулярно переоцениваются. Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости переоцениваемых объектов основных средств.

Дочерние компании

В консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года были включены следующие дочерние компании:

Наименование	Вид деятельности	Доля участия, %	
		2020	2019
ООО «Монитор-Тайм»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ТЦ Пражский Град»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ТЦ Коломенский»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ГарантСтройИнвест»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «Гарант-Инвест Недвижимость»	Девелопмент	100,00	100,00
ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»	Услуги	100,00	100,00
ООО «Атлантстрой»	Аренда	100,00	100,00
ООО «СРТЦ»	Аренда	100,00	100,00
ООО «Пролетарский-Б»	Аренда	50,00	50,00
ООО «Лендлорд»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «Стройтехносервис»	Аренда	100,00	100,00
ООО «Недвижимость и ресурсы»	Девелопмент и аренда	100,00	-
ООО «РИДАН»	Аренда	100,00	-

В 2020 году группой приобретены 100% долей в ООО «РИДАН» и ООО «Недвижимость и ресурсы» (Примечание 25).

4. Основные принципы учетной политики

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

Основа консолидации

Дочерние компании

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

Дочерние компании, за исключением приобретенных у сторон, находящихся под общим контролем, включаются в консолидированную финансовую отчетность по методу приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли. Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенной компании. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости. Гудвил определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенной компании из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за

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

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

Сделки по приобретению компаний между компаниями под общим контролем

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

Выбытие дочерних компаний

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

Неконтрольные доли участия

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

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

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в соответствующую функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Неденежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Неденежные активы и обязательства, отраженные по справедливой стоимости, и оценочная стоимость которых выражается в иностранной валюте, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату определения

справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие в результате изменения валютных курсов, отражаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Денежные средства и их эквиваленты

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

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

Для целей консолидированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств, согласно определению выше. Для целей консолидированного отчета о движении денежных средств выплаченные проценты и полученные проценты классифицируются как денежные потоки от операционной деятельности.

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 котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню - полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые значительные исходные данные, которые либо прямо (к примеру, цена), либо косвенно (к примеру, рассчитанные на базе цены) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными исключительно на наблюдаемых рыночных данных (т.е. для оценки требуется значительный объем ненаблюдаемых исходных данных). Переводы с уровня на уровень иерархии справедливой стоимости считаются имевшими место на конец отчетного периода. Затраты по сделке являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты - это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или расходы на хранение. Амортизированная стоимость представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов - за вычетом суммы убытков (прямых или путем использования счета оценочного резерва) от обесценения. Нарощенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Нарощенные процентные доходы и нарощенные процентные расходы, включая нарощенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей отчета о финансовом положении. Метод эффективной ставки процента - это метод

распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента - это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений (не включая будущие кредитные потери) на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спред по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

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.

Классификация финансовых инструментов

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прочий совокупный доход или по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.
- Долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в том случае, если он соответствует двум следующим условиям и не отнесен к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток:
- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам и продажа финансового актива; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.

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

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

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

обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости.

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

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

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

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

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

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

Прекращение признания финансовых инструментов

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

Займы выданные и дебиторская задолженность

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

Финансовые обязательства

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

Торговая и прочая дебиторская задолженность

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

Предоплаты

Предоплата, которая классифицируется как оборотные активы, представляет собой авансовые платежи поставщикам за товары и услуги. Предоплаты учитываются в сумме фактических затрат, уменьшенных на резерв под возможное обесценение. Если имеется признак того, что активы,

товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты подлежит списанию, и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

Запасы

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

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

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

Основные средства

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

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

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

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

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

Прирост стоимости от переоценки отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем 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 прибылях и убытках и прочем 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 прибылях и убытках и прочем совокупном доходе совокупном доходе в момент их возникновения.

Амортизация

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

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

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

Незавершенное строительство

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

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

Аренда

Основные положения

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

Классификация договора в качестве договора аренды

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

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

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

Актив в форме права пользования

Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает:

- (a) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- (b) арендные платежи на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;
- (c) любые первоначальные прямые затраты, понесенные арендатором; и
- (d) оценку затрат, которые будут понесены арендатором при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении участка, на котором он располагается, или восстановлении базового

актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями аренды, за исключением случаев, когда такие затраты понесены для производства запасов. Обязанность арендатора в отношении таких затрат возникает либо на дату начала аренды, либо вследствие использования базового актива в течение определенного периода. Когда актив в форме права пользования отвечает определению инвестиционной недвижимости, он раскрывается в составе инвестиционной недвижимости; в момент признания оценивается по первоначальной стоимости, а в дальнейшем - по справедливой стоимости в соответствии с учетной политикой Группы.

Обязательство по аренде

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

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

- (a) фиксированные платежи за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению;
- (b) переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды
- (c) суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантиям ликвидационной стоимости;
- (d) цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что арендатор исполнит этот опцион
- (e) выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение арендатором опциона на прекращение аренды.

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

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

Упрощения практического характера

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

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

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

Группа в качестве арендодателя

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

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

Инвестиционная собственность

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

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

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

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

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

Гудвил

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

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

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

Нематериальные активы

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

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

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

Резервы под ожидаемые кредитные убытки по финансовым инструментам

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

займы предоставленные;

приобретенные права требования;

дебиторская задолженность;

прочая дебиторская задолженность, отражаемая в составе прочих активов в консолидированном отчете о финансовом положении.

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

Модель оценки ожидаемых кредитных убытков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вероятность дефолта контрагента (PD). Вероятность дефолта определяется на основе группы просрочки для соответствующего периода. Значения определяются на основе внутренней статистики с использованием матриц миграции. Годовая вероятность дефолта определяется путем перемножения месячных матриц миграции, построенных за период 12 месяцев. Вероятность дефолта контрагента на всем сроке жизни финансового инструмента определяется на основании матриц миграции, которые возводятся в степень равной сроку, оставшемуся до погашения кредита. Вероятность дефолта корректируется с учетом прогнозной информации.

Величина убытка в случае дефолта (LGD). Определяется как доля потерь в величине кредитного требования на момент дефолта. Значения определяются с использованием моделей, разработанных на основании внутренней статистики.

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

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

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

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

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

Авансы полученные

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

Кредиты и займы

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

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

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

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

Налог на добавленную стоимость

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

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

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

Кредиторская задолженность по прочим налогам

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

Уставный капитал

Уставный капитал отражается по первоначальной стоимости.

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

Дивиденды

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

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

Условные активы и обязательства

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

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

Резервы предстоящих расходов и платежей

Резервы по обязательствам и платежам начисляются, если Группа вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности 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 прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в составе общих и административных расходов.

Текущий налог

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

Отложенный налог

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

Отложенные суммы налога оцениваются по ставкам налогообложения, фактически вступившим в силу на конец отчетного периода, или которые, как ожидается, будут применяться в течение периода восстановления временных разниц или использования перенесенных с прошлых периодов налоговых убытков. Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств. Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы указанные вычеты. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в финансовой отчетности, на основании вероятных сроков и размера будущей налогооблагаемой прибыли, а также будущих стратегий налогового планирования, необходимо суждение руководства.

Вознаграждения работникам

Расходы на оплату труда и отчисления

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

Расходы по пенсионному обеспечению

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

Отражение доходов и расходов

Процентные доходы и расходы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем 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.

Вся операционная деятельность группы осуществляется на территории Российской Федерации.

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

Изменения в учетной политике

Новые стандарты, разъяснения и поправки, примененные с 1 января 2020 года.

Определение бизнеса (поправки к МСФО (IFRS) 3);

Уступки по аренде в связи с COVID-19 (поправки к МСФО (IFRS) 16).

Определение бизнеса (поправки к МСФО (IFRS) 3)

Новые стандарты, которые вступили в силу в отношении годовой финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, но не оказавшие значительного влияния на Группу:

Инициатива по раскрытиям - Определение существенности (поправки в МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»);

Реформа базовых процентных ставок (поправки в МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7);
и

Пересмотренные Концептуальные основы финансовой отчетности.

Новые стандарты, разъяснения и поправки, выпущенные, но еще не вступившие в силу.

Ряд стандартов, поправок к стандартам и разъяснениям, выпущенные Советом по МСФО, вступят в силу в будущих отчетных периодах и не применены Группой досрочно:

Реформа базовых процентных ставок - Этап 2 (поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16), вступают в силу 1 января 2021;

Обременительные договоры - Затраты на выполнение договора (поправки к МСФО (IAS) 37), вступают в силу 1 января 2022 года;

Основные средства - Поступления до предполагаемого использования (поправки к МСФО (IAS) 16), вступают в силу 1 января 2022 года;

Ежегодные усовершенствования МСФО - цикл поправок 2018-2020 годов (поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 41), вступают в силу 1 января 2022 года;

Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2023 года.

В январе 2020 Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1, которые уточняют критерии, используемые для определения классификации обязательств, как краткосрочных или долгосрочных. Эти поправки уточняют, что краткосрочная или долгосрочная классификация основана на наличии у организации на конец отчетного периода права отсрочить урегулирование обязательства как минимум на двенадцать месяцев после отчетного периода. Поправки также проясняют, что «урегулирование» включает передачу денежных средств, товаров, услуг или долевых инструментов, за исключением случаев, когда обязательство по передаче долевых инструментов возникает из права на конвертацию, классифицированного как долевой инструмент отдельно от компонента обязательства составного финансового инструмента. Первоначально поправки вступали в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или позже. Однако в мае 2022 года дата вступления в силу была отложена до годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 года.

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Группа ожидает, что нижеследующие прочие стандарты, выпущенные Советом по МСФО, но еще не вступившие в силу, не будут иметь значительное влияние на Группу.

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», вступает в силу 1 января 2023.

5. Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

Справедливая стоимость на 1 января 2019 года	24 702 833
Изменение справедливой стоимости в течение года	573 270
Приобретение	117 000
Модернизация	146 587
Перевод в состав основных средств	920 029
Перевод из состава основных средств	(7 188)
Справедливая стоимость на 31 декабря 2019 года	26 452 531
Справедливая стоимость на 1 января 2020 года	26 452 531
Изменение справедливой стоимости в течение года	369 310
Выбытие	(214 646)
Приобретение актива в форме права пользования	201 782
Приобретение дочерней компании	115 527
Модернизация	566 146
Перевод в состав основных средств	(6 327)

Справедливая стоимость на 31 декабря 2020 года 27 484 323

Инвестиционная собственность Группы была оценена независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года. Оценка на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль», ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности», ООО «Конти», ООО «Кушман энд Вэйкфилд» и была основана на рыночной стоимости.

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

Наименование Объекта	Месторасположение	Компания	Справедливая стоимость	
			31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм»	7 981 756	7 728 469
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»	6 638 788	6 547 150
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	4 053 934	4 255 839
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	ООО «Атлантстрой»	3 337 510	3 206 647
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «ТЦ Коломенский»	1 575 519	1 627 675
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	706 102	674 893
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г.Москва, ул. Перовская, д.61А	ООО «Лендлорд»	1 046 773	933 614
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г.Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	ООО «Пролетарский-Б»	445 500	422 411
Торговый центр «Шипиловский»	г.Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	ООО «СРТЦ»	191 518	178 920
Торговый центр «Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	ООО «СРТЦ»	189 900	187 294
Торговый центр «Смолл Красный Маяк»	г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 15	ООО «СРТЦ»	-	191 927
Торговый центр «Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	ООО «СРТЦ»	196 100	166 945
Торговый центр «Борисовский»	г.Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	ООО «Пролетарский-Б» АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»	96 300	85 642
Торговый центр «Каширский»	Каширское шоссе, 26Г	ООО «Гарант-Инвест»	162 500	98 519
Офисный центр «Колобовский, 19»	Колобовский пер, 19	ООО «Стройтехносервис»	132 124	146 587

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2020 года (в тысячах российских рублей)

Нежилое здание	Г. Москва, ул. Большая Очаковская, д.1, стр.2	ООО «Недвижимость и ресурсы»	6 460	-
Актив в форме права пользования земельным участком			723 540	-
Итого инвестиционная собственность			27 484 323	26 452 531

Все объекты инвестиционной собственности Группы расположены в г. Москве.

По уровню иерархии оценки справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года все объекты группы оцениваются по 3 уровню (существенные ненаблюдаемые данные).

В течении 2020 года и 2019 года не было перереклассификаций между уровням иерархии оценки справедливой стоимости.

В течение 2020 года прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 617 166 тыс. рублей (2019 год: 711 436 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за 2020 год составила 2 387 950 тыс. рублей (за 2019 год: 2 873 448 тыс. рублей).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров:

Наименование объекта	2020	2019
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	632 144	796 033
Торговый центр «Москворечье»	553 642	694 604
Торговый центр «Ритейл Парк»	388 714	496 445
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	338 425	396 388
Торговый центр «Коломенский»	141 387	172 935
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	120 683	114 609
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	80 642	83 382
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	42 395	44 836
Торговый центр «Бирюлевский»	18 394	18 748
Торговый центр «Черноморский»	17 597	21 373
Торговый центр «Шипиловский»	17 543	20 651
Торговый центр «Борисовский»	9 321	11 679
Торговый центр «Красный Маяк»	8 674	1 765
Торговый центр «Каширский»	8 545	
Офисный центр «Колобовский 19»	6 595	
Объект на ул. Большая Очаковская	3 248	
Итого сумма арендного дохода	2 387 950	2 873 448

По состоянию на 31 декабря 2020 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 7 981 756 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 2020 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 6 638 788 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 2020 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 053 934 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 19 сентября 2025 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 337 510 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 09 сентября 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 575 519 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 706 102 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от ОАО «Сбербанк России» сроком до 14 июня 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 1 046 773 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 05 мая 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 577 518 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 09 июля 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 здания «Смолл Пролетарский», «Смолл Борисовский» справедливой стоимостью 541 800 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ООО «Экспобанк» сроком до 20 ноября 2025 года.

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

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 6 547 150 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту,

полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 31 января 2027 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Основные средства и нематериальные активы

	Земля и здания	НМА	Мебель, офисное и компьютерное оборудование	Итого
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2019 года	234 463	2784	503 076	740 323
Приобретение	-	1 630	19 991	21 621
Приобретение дочерней компании	3 413	-	74	3 487
Перевод из инвестиционной собственности	7 188	-	-	7 188
Переоценка	11 453	-	-	11 453
Списание накопленной амортизации при переоценке	(6 796)	-	-	(6 796)
Выбытие	-	-	(26 832)	(26 832)
Остаток на 31 декабря 2019 года	249 721	4 414	496 188	750 444
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2019 года	-	1 519	332 100	333 619
Амортизационные отчисления	6 796	794	28 800	36 390
Выбытие	-	-	(23 011)	(23 011)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(6 796)	-	-	(6 796)
Остаток на 31 декабря 2019 года	-	2 362	338 118	340480
Остаточная стоимость на 31 декабря 2019 года	249 721	2 052	158 070	409 964
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2020 года	249 721	4 414	496 188	750 444
Приобретение	-	867	9 531	10 399
Приобретение дочерней компании	-	-	143	143
Перевод из инвестиционной собственности	6 327	-	-	6 327
Переоценка	3 795	-	-	3 795
Списание накопленной амортизации при переоценке	(7 706)	-	-	(7 706)
Выбытие	-	-	(25 527)	(25 527)
Остаток на 31 декабря 2020 года	252 136	5 281	480 336	737 754
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2020 года	-	2 362	338 118	340 480
Амортизационные отчисления	7069	356	26 745	34 169
Выбытие	-	(23)	(22 883)	(22 906)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(7 069)	-	-	(7 069)
Остаток на 31 декабря 2020 года	-	2 695	341 980	344 674
Остаточная стоимость на 31 декабря 2020 года	252 136	2 587	138 356	393 079

Здания и земля Группы были оценены независимым оценщиком. Оценка на 31 декабря 2020 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль», ООО «Кушман энд Вэйкфилд» и была основана на рыночной стоимости. Оценка на 31 декабря 2019 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль», ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности», ООО «Конти» и была основана на рыночной стоимости.

За период, завершившийся 31 декабря 2020 года, в остаточную стоимость зданий и земли включена сумма 3 795 тыс. рублей, представляющая собой положительную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (31 декабря 2019 года: положительная переоценка в размере 11 454 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2020 года совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 759 тыс. рублей (31 декабря 2019 года: совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 2 290 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 2020 года составила бы 248 978 тысяч рублей (31 декабря 2019 года: 238 268 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 2020 и 2019 года:

	2020	2019
Незавершенное строительство на 1 января	15 588	48 906
Затраты на незавершенное строительство	343 319	-
Приобретение дочерней компании	61	-
Перевод в состав основных средств	(79)	(10 223)
Выбытие	(3 987)	(23 095)
Незавершенное строительство на 31 декабря	354 902	15 588

8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	6 276 634	6 119 185
Приобретенные права требования	77 582	154 641
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(34 729)	(19 249)
Итого долгосрочных финансовых активов	6 319 487	6 254 577
Краткосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	1 431 183	1 483 965
Долговые ценные бумаги (ОФЗ)	113 677	-
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	(11 250)
Итого краткосрочных финансовых активов	1 544 860	1 472 716
Итого финансовых активов	7 864 347	7 727 292

По состоянию на 31 декабря 2020 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 6 276 634 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,5% до 13,5%, со сроком погашения с февраля 2022 года по декабрь 2025 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 37 858 тыс. рублей.

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 1 431 183 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,0% до 13,0%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря 2019 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 1 483 965 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,0% до 11,0%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря 2020 года краткосрочные приобретенные права требования в размере 77 582 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 10,5 % со сроком погашения в марте 2023.

По состоянию на 31 декабря 2019 года долгосрочные приобретенные права требования в размере 154 641 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 10,0 % до 12,0%, со сроком погашения в марте 2023.

По состоянию на 31 декабря 2020 долговые ценные бумаги представлены облигациями федерального займа серии 29 207 (RU000A0JS3W6) и серии 26 234 (RU000A101QE0) в размере 113 677 тыс. рублей со ставкой 8,15% и 4,5% соответственно.

Ниже представлен анализ финансовых активов, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Долгосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	6 276 634	-	-	6 276 634
Итого Займы, выданные юридическим лицам	6 276 634	-	-	6 276 634
Приобретенные права требования				
Минимальный кредитный риск	77 582	-	-	77 582
Итого Приобретенные права требования	77 582			77 582
Краткосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	1 431 183	-	-	1 431 183
Итого Займы, выданные юридическим лицам	1 431 183	-	-	1 431 183
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	(34 729)	-	-	(34 729)
ОФЗ				
Минимальный кредитный риск	113 677	-	-	113 677
Итого ОФЗ	113 677			113 677
Итого финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2020 года	7 864 347	-	-	7 864 347

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

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

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов в течение 2020 года:

	Стадия 1	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода	30 499	30 499
Создание резерва	4 230	4 230
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	34 729	34 729

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

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

9. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декаб	31 декабря 2019 года
Денежные средства в кассе	486	548
Требования по сделке обратного РЕПО		
- в рублях	-	500 299
Средства на счетах брокера		
- в рублях	375 344	1 334
-Текущие счета в банках		
С кредитным рейтингом от BBB- до BBB+		
- в рублях	8 276	374
Без кредитного рейтинга		
- в рублях	149 285	226 549
Всего денежных средств и их эквивалентов	533 391	729 105

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

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года все денежные средства и их эквиваленты отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному кредитному риску в соответствии с МСФО (IFRS 9). Сумма резерва под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2020 и 31 декабря 2019 незначительна и не была отражена в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

10. Дебиторская задолженность

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	766 300	409 256
Прочая дебиторская задолженность	82 447	-
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	(329 485)	(110 360)
Итого дебиторская задолженность	519 262	298 896

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности в течение 2020 и 2019 года:

	2020	2019
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности	110 360	43 306
Создание резерва	219 668	87 663
Восстановление резерва	(543)	(20 609)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 31 декабря	329 485	110 360

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2020 года показал, что дебиторская задолженность в сумме 519 262 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2019 года: дебиторская задолженность в сумме 298 826 тыс. рублей является не просроченной). По состоянию на 31 декабря 2020 года дебиторская задолженность в сумме 328 485 тыс. руб. является просроченной, вследствие чего подвержена высокому кредитному риску и была зарезервирована в размере 100% (31 декабря 2019 года: 110 360 тыс.руб.)

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде				
Минимальный кредитный риск	519 262	-	-	519 262
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	329 485	329 485
Валовая балансовая стоимость	519 262	-	329 485	848 747
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	-	(329 485)	(329 485)
Итого дебиторская задолженность	519 262	-	-	519 262

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

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде				
Минимальный кредитный риск	270 746	-	-	270 746
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	138 510	138 510
Валовая балансовая стоимость	270 746	-	138 510	409 256
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	-	(110 360)	(110 361)
Итого дебиторская задолженность	270 746	-	28 149	298 896

11. Авансы выданные

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Авансы выданные прочим поставщикам	505 078	116 095
Авансы по «зеленым технологиям»	382 247	-
Авансы по договорам купли-продажи доли в уставном капитале	330 820	330 820
Резерв	(17 210)	(4 413)
Итого авансы выданные	1 200 935	442 502

По состоянию на 31 декабря 2020 года авансы выданные по договорам купли-продажи включают себя авансы на приобретение доли в уставном капитале 48,65% ООО «ОСБИ-С-М». На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не завершила сделку по приобретению указанных долей.

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки авансов выданных в течение 2020 и 2019 года:

	2020	2019
Резерв под ожидаемые кредитные убытки/ на 1 января	4 413	5 662
Создание резерва	12 800	3 990
Восстановление резерва	(3)	(5 239)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки/под обесценение авансов выданных на 31 декабря	17 210	4 413

12. Прочие активы

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
НДС к возмещению	102 570	146 321
НДС с авансов полученных	83 374	97 536
Материалы	4 246	17 473
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	1 466	1 062
Переплата по страховым взносам	1 558	1 912
Прочее	15 979	11 460
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	(6 268)	(2 707)
Итого прочих активов	202 924	273 057

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки прочих активов в течение 2020 и 2019 года:

	2020	2019
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочим активам на 1 января	2 707	3 821
Создание резерва	3 649	2471
Восстановление резерва	(88)	(3 584)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки/ под обесценение прочих активов на 31 декабря	6 268	2 707

13. Привлеченные кредиты и займы

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные кредиты	15 323 066	14 355 748
Долгосрочные займы	4 772	3 341
Проценты, начисленные по долгосрочным займам	5 990	20 443
Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов	15 333 828	14 379 532
Краткосрочные кредиты и займы		
Текущая часть долгосрочных кредитов	804 775	570 720
Проценты, начисленные по кредитам	-	5 538
Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов	804 775	576 258
Итого привлеченных кредитов и займов	16 138 603	14 955 790

По состоянию на 31 декабря 2020 года привлеченные кредиты в размере 16 127 841 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 804 775 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7,0% до 9,78% годовых, со сроком погашения с февраля 2021 года по июль 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года привлеченные займы в размере 4 772 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 9% до 13,1% годовых, со сроком погашения с марта 2021 года по декабрь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 5 990 тыс. рублей.

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

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

14. Кредиторская задолженность

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	596 120	493 669
Итого краткосрочной кредиторской задолженности	596 120	493 669
Итого кредиторской задолженности	596 120	493 669

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

15. Выпущенные долговые ценные бумаги

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочные обязательства		
Рублевые облигации	5 751 818	5 977 204
Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	5 751 818	5 977 204
Краткосрочные обязательства		
Рублевые облигации	1 786 687	1 096 897
Накопленный купонный доход по рублевым облигациям	175 896	193 826
Векселя	10 000	12 000
Начисленные проценты по векселям	118	160
Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	1 972 701	1 302 883
Итого выпущенных долговых ценных бумаг	7 724 519	7 280 087

По состоянию на 31 декабря 2020 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-05 на сумму 5 315 838 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 12 марта 2024 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 152 656 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-06 на сумму 494 241 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 11,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 17 декабря 2022 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 2 500 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-07 на сумму 696 215 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 30 октября 2021 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 14 019 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-01 на сумму 613 184 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 10,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 23 ноября 2022 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 6 377 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-02 на сумму 419 027 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 10,0%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 25 декабря 2023 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 344 тыс. рублей;

- векселя на сумму 10 000 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает в апреле 2021 года. Процентная ставка по векселям составляет 6,5% годовых. Начисленные проценты по векселям составляют 118 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2020 года часть выпущенных облигаций Группы были приобретены одной из компаний Группы. Общая сумма приобретенных облигаций составляет 373 519 тыс. рублей. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 7 218 тыс. рублей.

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

Рублевые облигации серии 001P-03 на сумму 997 733 тыс. рублей и серии 001P-04 на сумму 500 000 тыс. рублей были погашены в отчетном периоде.

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

- рублевые облигации серии 001P-03 на сумму 142 090 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 16 декабря 2020 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 606 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-04 на сумму 500 000 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 26 августа 2020 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 20 545 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-05 на сумму 5 958 394 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 12 марта 2024 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 170 469 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-06 на сумму 473 617 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 11,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 17 декабря 2022 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 2 206 тыс. рублей;

- векселя на сумму 12 000 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает в апреле 2020 года. Процентная ставка по векселям составляет 6,5%. Начисленные проценты по векселям составляют 160 тыс. рублей.

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

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

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

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

16. Авансы полученные

По состоянию на 31 декабря 2020 года авансы полученные в общей сумме 504 543 тыс. рублей (31 декабря 2019 года: 609 683 тыс. рублей) представлены гарантийными депозитами арендаторов и авансами, полученными по договорам операционной аренды.

17. Прочие обязательства

По состоянию на 31 декабря 2020 года в составе прочих обязательств отражено оценочное обязательство по налоговым доначислениям в размере 25 000 тыс. руб.

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	192 239	136 296
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	4 122	4 005
Прочие обязательства	84 204	1 404
Итого прочих обязательств	280 565	141 705

18. Процентные доходы и расходы

	2020	2019
Процентные доходы		
Финансовые активы	1 121 154	657 647
Итого процентных доходов	1 121 154	657 647
Процентные расходы		
Кредиты и займы полученные	1 172 217	1 337 137
Выпущенные долговые ценные бумаги	847 480	539 134
Итого процентных расходов	2 019 697	1 876 271

19. Прочие операционные доходы

Прочие операционные доходы в размере 433 028 тыс. рублей (2019 год: 134 426 тыс. рублей) включают доходы от продажи имущества, доходы от списания кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, в связи с ликвидацией кредиторов, доходы от расторжения договоров аренды.

	2020	2019
Доходы от реализации имущества	226 897	53 576
Доходы от списания кредиторской задолженности	88 936	35 529
Возмещения, начисленные по решению суда	65 836	-
Возмещение за отчуждение части земельного участка	-	23 244
Штрафы и пени	-	1 777
Прочие доходы, начисленные по договорам аренды	23 655	1 461
Прочее	27 704	18 839
Итого прочих операционных доходов	433 028	134 426

20. Прочие операционные расходы

	2020	2019
Расходы, связанные с реализацией основных средств и материалов	193 849	50 532
НДС не принятый к вычету	40 206	-
Ремонтные работы		54 014
Расходы, связанные с доначислением налогов	34 866	21 059
Прочие расходы по размещению ценных бумаг	35 568	13 095
Штрафы и пени	5 118	4 321
Списание дебиторской задолженности	9 381	3 942
Услуги банков	9 258	1 897
Комиссии банков	-	1 561
Возмещение ущерба	3 197	-
Расходы на благотворительность	3 000	-
Прочее	44 810	14 004
Итого прочих операционных расходов	379 253	164 425

21. Общие и административные расходы

	2020	2019
Налоги, за исключением налога на прибыль	145 232	201 558
Реклама и маркетинг	104 702	186 160
Заработная плата	89 285	92 512
Профессиональные услуги	73 757	100 017
Амортизация основных средств	34 170	36 281
Материальные расходы	21 517	17 460
Расходы на безопасность	19 041	7 436
Страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	18 972	21 960
Страхование	8 144	8 582
Программное обеспечение	1 523	929
Услуги связи	1 040	903
Операционная аренда	802	585
Прочее	1 002	14 185
Итого общих и административных расходов	519 187	688 568

22. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2020	2019
Текущие расходы по налогу на прибыль	42 485	19 296
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	103 363	226 946
За вычетом отложенного налогообложения, учтенного в составе прочего совокупного дохода	(759)	(2 290)
Расходы по налогу на прибыль за год	145 089	243 952

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

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

	2020	2019
Прибыль по МСФО до налогообложения	312 457	849 337
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (2020-2019 гг.: 20 %)	62 491	169 867
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	82 598	74 084
Расходы по налогу на прибыль за год	145 089	243 952

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

	31 декабря 2020 года	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в изменении капитала	Отложенный налог, возникший при приобретении дочерней компании	31 декабря 2019 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу					
Краткосрочные финансовые активы	5 829	5 254	-	-	575
Прочие активы и дебиторская задолженность	2 212 364	131 671	-	-	2 080 693
Чистая сумма отложенных налоговых активов	2 218 193	136 925	-	-	2 081 267
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу					
Переоценка инвестиционной собственности	(4 776 412)	(209 488)	(759)	(574)	(4 565 591)
Привлеченные кредиты и займы	(29 035)	(16 730)	-	-	(12 305)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(25 994)	(13 311)	-	-	(12 673)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(4 831 441)	(239 529)	(759)	(574)	(4 590 579)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(2 613 249)	(102 605)	(759)	(574)	(2 509 312)
Отложенные налоговые активы	134 123	(19 588)	-	-	153 711
Отложенные налоговые обязательства	(2 747 371)	(83 016)	(759)	(574)	(2 663 023)

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

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

Отложенные налоговые обязательства представляют собой сумму налога на прибыль, подлежащую уплате в будущих периодах в связи с налогооблагаемыми временными разницами. С учетом существующей структуры Группы налоговые убытки и текущие налоговые активы одних компаний не могут быть зачтены в счет текущих налоговых обязательств и налогооблагаемой прибыли других компаний и, соответственно, налоги могут начисляться даже несмотря на наличие чистого консолидированного налогового убытка. Таким образом, Группа не производит зачет отложенного налогового актива одной компании против отложенного налогового обязательства другой компании.

23. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный уставный капитал Группы включает следующие компоненты:

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

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

24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством

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

На 31 декабря 2020 года нераспределенная прибыль материнской Компании Группы составила 19 837 тыс. рублей (31 декабря 2019 года: 2 619 тыс. рублей).

В 2020 году согласно Решению участников ООО «Пролетарский-Б» из чистой прибыли распределено 18 462 тыс. рублей. Обязательство Группы по выплате составило 9 231 тыс.руб.

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

25. Приобретение дочерних компаний

26 июня 2020 года Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «РИДАН» за 40 717 тыс. рублей.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов на дату приобретения представлена следующим образом:

	26 июня 2020 года
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Инвестиционная собственность	109 067
Основные средства	143
Итого внеоборотных активов	109 210
Оборотные активы	
Денежные средства и их эквиваленты	563
Дебиторская задолженность	6 265
Авансы выданные	342
Прочие активы	1 640
Итого оборотных активов	8 810
Итого активов	118 020
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Привлеченные кредиты	75 038
Отложенный налог	532
Итого долгосрочных обязательств	75 570
Краткосрочные обязательства	
Кредиторская задолженность	4 760
Авансы полученные	2 129
Прочие обязательства	19 964
Итого краткосрочных обязательств	26 853
Итого обязательств	102 423
Итого чистых активов	15 597
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	15 597
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	40 717
Поступление денежных средств и их эквивалентов	563
Чистый отток денежных средств	40 154
Превышение стоимости уплаченного возмещения над стоимостью чистых активов (гудвил)	24 557

19 февраля 2020 года Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «Недвижимость и ресурсы» за 197 880 тыс. рублей.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов на дату приобретения представлена следующим образом:

19 февраля
2020 года

АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Инвестиционная собственность	6 460
Незавершенное строительство	61
Итого внеоборотных активов	6 521
Оборотные активы	
Денежные средства и их эквиваленты	363
Авансы выданные	2 523
Прочие активы	552
Итого оборотных активов	3 438
Итого активов	9 960
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Отложенный налог	42
Итого долгосрочных обязательств	42
Краткосрочные обязательства	
Привлеченные кредиты	13 600
Кредиторская задолженность	7
Авансы полученные	135
Прочие обязательства	78
Итого краткосрочных обязательств	13 820
Итого обязательств	13 862
Итого чистых активов	(3 902)
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	(3 902)
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	197 880
Поступление денежных средств и их эквивалентов	363
Чистый отток денежных средств	197 517
Превышение стоимости уплаченного возмещения над стоимостью чистых активов	201 782

Превышение стоимости уплаченного возмещения над стоимостью чистых активов отражено в составе инвестиционной собственности так как данное превышение является стоимостью права аренды земельного участка.

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

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов представлена следующим образом:

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

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

Гудвил от приобретений дочерних компаний представлен следующим образом:

На 31 декабря 2019

Гудвил от приобретения дочерней компании	725 861
Обесценение	(200 000)
Гудвил от приобретения дочерней компании	24 557

Гудвил от приобретения дочерней компании на 31 декабря 2020 **550 418**

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года, по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой не выявлены признаки обесценения гудвила по ООО «Стройтехносервис», ООО «РИДАН», по гудвиллу ООО «Атлантстрой» обесценение составило 200 000 тыс.руб.

26. Управление рисками

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

Концентрация активов

По состоянию на 31 декабря 2020 года в консолидированной финансовой отчетности Группы отражены существенные вложения в инвестиционную собственность (Примечание 5) в сумме 27 484 323 тыс. рублей (31 декабря 2019 года: 26 452 531 тыс. рублей), основные средства (Примечание 6) в сумме 393 079 тыс. рублей (31 декабря 2018 года: 409 964 тыс. рублей) и незавершенное строительство (Примечание 7) в сумме 354 902 тыс. рублей (31 декабря 2019 года: 15 588 тыс. рублей), что в совокупности составляет 72% от активов Группы (31 декабря 2018 года: 72%).

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

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

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

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

Уровень кредитного риска по единой шкале	Соответствующий интервал
Минимальный кредитный риск	Непросроченные и/или от 1 до 30 дней просрочки
Умеренный кредитный риск	от 31 до 365 дней просрочки
Высокий кредитный риск	Более 365 дней просрочки

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

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

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

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

дней.

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

Географический риск.

На 31 декабря 2020 года все объекты имущества, принадлежащие Группе, находятся на территории Российской Федерации. Все активы и обязательства возникли по операциям с контрагентами, являющимися резидентами РФ.

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

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

В таблице ниже представлен анализ валютного риска Группы на 31 декабря 2020 года:

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	27 484 323	-	-	27 484 323
Основные средства и нематериальные активы	393 079	-	-	393 079
Незавершенное строительство	354 902	-	-	354 902
Долгосрочные финансовые активы	6 319 487	-	-	6 319 487
Гудвил	550 418	-	-	550 418
Отложенные налоговые активы	134 123	-	-	134 123
Денежные средства и их эквиваленты	533 391	-	-	533 391
Краткосрочные финансовые активы	1 544 860	-	-	1 544 860
Дебиторская задолженность	488 994	30 268	-	519 262
Авансы выданные	1 200 935	-	-	1 200 935
Прочие активы	202 924	-	-	202 924
Текущие налоговые активы	5 634	-	-	5 634
Итого активов	39 213 070	30 268	-	39 243 338
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты и займы	16 138 603	-	-	16 138 603
Кредиторская задолженность	596 120	-	-	596 120
Отложенные налоговые обязательства	2 747 371	-	-	2 747 371
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 724 519	-	-	7 724 519
Авансы полученные	504 543	-	-	504 543
Прочие обязательства	281 677	-	-	281 677
Итого обязательств	27 992 833	-	-	27 992 833
Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2020 года	11 220 237	30 268	-	11 250 505

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

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	26 452 531	-	-	26 452 531
Основные средства и нематериальные активы	409 964	-	-	409 964
Незавершенное строительство	15 588	-	-	15 588
Долгосрочные финансовые активы	6 284 577	-	-	6 284 577
Гудвил	725 861	-	-	725 861
Отложенные налоговые активы	153 711	-	-	153 711
Денежные средства и их эквиваленты	729 105	-	-	729 105
Краткосрочные финансовые активы	1 472 716	-	-	1 472 716
Дебиторская задолженность	297 527	1 369	-	298 896
Авансы выданные	442 502	-	-	442 502
Прочие активы	273 057	-	-	273 057
Текущие налоговые активы	5 958	-	-	5 958
Итого активов	37 233 097	1 369	-	37 234 466
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты и займы	14 955 790	-	-	14 955 790
Кредиторская задолженность	493 669	-	-	493 669
Отложенные налоговые обязательства	2 663 023	-	-	2 663 023
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 280 087	-	-	7 280 087
Авансы полученные	609 683	-	-	609 683
Прочие обязательства	142 882	-	-	142 882
Итого обязательств	26 145 134	-	-	26 145 134
Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2019 года	11 087 963	1369	-	11 089 332

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.

	2020	
	Воздействие на прибыль до налогообложения	Воздействие на капитал
Укрепление доллара США на 10%	3 027	2 421
Ослабление доллара США на 10%	(3 027)	(2 421)
Укрепление Евро на 10%	-	-
Ослабление Евро на 10%	-	-
	2019	
	Воздействие на прибыль до налогообложения	Воздействие на капитал
Укрепление доллара США на 10%	137	109
Ослабление доллара США на 10%	(137)	(109)
Укрепление Евро на 10%	-	-
Ослабление Евро на 10%	-	-

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 2020 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	379 976	778 080	756 777	5 575 115	14 145 172	21 635 120
Выпущенные долговые ценные бумаги	427 924	512 672	1 675 273	7 328 631	-	9 944 500
Кредиторская задолженность	76 125	321 760	198 235	-	-	596 120
Итого финансовых обязательств	884 025	1 612 512	2 630 285	12 903 746	14 145 172	32 175 740

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2019 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	127 885	800 810	853 726	7 130 743	13 646 885	22 560 049
Выпущенные долговые ценные бумаги	181 500	297 814	2 449 787	7 585 480	-	10 514 582
Кредиторская задолженность	51 497	224 313	217 858	-	-	493 669
Итого финансовых обязательств	360 883	1 322 938	3 521 372	14 716 223	13 646 885	33 074 631

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2020 года (в тысячах российских рублей)

Группа не использует представленный выше анализ по срокам погашения без учета дисконтирования для управления ликвидностью. Вместо этого Группа контролирует ожидаемые сроки погашения, которые представлены в таблице ниже по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Срок не определен	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	27 484 323	27 484 323
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	393 079	393 079
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	354 902	354 902
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	5 726 683	592 804-	-	6 319 487
Гудвил	-	-	-	-	-	550 418	550 418
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	134 123	134 123
Денежные средства и их эквиваленты	533 391	-	-	-	-	-	533 391
Краткосрочные финансовые активы	-	11 417	1 533 443	-	-	-	1 544 860
Дебиторская задолженность	71 406	447 856	-	-	-	-	519 262
Авансы выданные	-	-	-	-	-	1 200 935	1 200 935
Прочие активы	-	-	-	-	-	202 924	202 924
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	5 634	5 634
Итого активов	604 797	459 273	1 533 443	5 726 683	592 804-	30 326 338	39 243 338
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	282 208	319 772	202 794	2 422 367	12 911 462	-	16 138 603
Кредиторская задолженность	76 125	321 760	198 235	-	-	-	596 120
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 747 371	2 747 371
Выпущенные долговые ценные бумаги	392 656	263 240	1 300 000	5 768 623	-	-	7 724 519
Авансы полученные	-	-	-	-	-	504 543	504 543
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 112	1 112
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	280 565	280 565
Итого обязательств	750 989	904 772	1 701 029	8 190 990	12 911 462	3 533 591	27 992 833
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2020 года	(146 192)	(445 499)	(167 586)	(2 464 307)	(12 318 658)	26 792 747	11 250 505
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2020 года	(146 192)	(591 691)	(759 277)	(3 223 584)	(15 542 242)	11 250 505	

В таблице ниже представлены ожидаемые сроки погашения по состоянию на 31 декабря 2019 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	-	-	-	-	-	26 452 531	26 452 531
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	409 964	409 964
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	15 588	15 588
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	6 254 577	-	-	6 254 577
Гудвил	-	-	-	-	-	725 861	725 861
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	153 711	153 711
Денежные средства и их эквиваленты	729 105	-	-	-	-	-	729 105
Краткосрочные финансовые активы	-	10 882	1 461 834	-	-	-	1 472 716
Дебиторская задолженность	38 755	260 141	-	-	-	-	298 896
Авансы выданные	-	-	-	-	-	442 052	442 052
Прочие активы	-	-	-	-	-	273 057	273 057
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	5 958	5 958
Итого активов	787 860	276 981	1 461 834	6 585 397	-	28 142 394	37 234 466
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	18 118	339 502	245 045	3 444 232	10 908 893	-	14 955 790
Кредиторская задолженность	51 497	224 313	217 858	-	-	-	493 669
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 663 023	2 663 023
Выпущенные долговые ценные бумаги	170 470	32 732	10 996 82	5 977 204	-	-	7 280 087
Авансы полученные	-	-	-	-	-	609 683	609 683
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	142 882	142 882
Итого обязательств	240 085	739 434	1 562 585	9 421 436	10 908 893	3 272 706	26 145 134
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2019 года	527 776	(462 453)	(100 751)	(2 836 039)	(10 908 893)	25 200 509	11 089 333
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2019 года	527 776	65 322	(354 29)	(2 871 468)	(13 780 361)	11 089 333	

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,

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2020 года (в тысячах российских рублей)

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 2020 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	-	-	-	-	-	27 484 323	27 484 323
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	393 079	393 079
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	354 902	354 902
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	5 726 683	592 804-	-	6 319 487
Гудвил	-	-	-	-	-	550 418	550 418
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	134 123	134 123
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	533 391	533 391
Краткосрочные финансовые активы	-	11 417	1 533 443	-	-	-	1 544 860
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	519 262	519 262
Авансы выданные	-	-	-	-	-	1 200 935	1 200 935
Прочие активы	-	-	-	-	-	202 924	202 924
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	5 634	5 634
Итого активов		11 417	1 533 443	5 726 683	592 804-	31 378 991	39 243 338
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	282 208	319 772	202 794	2 422 367	12 911 462	-	16 138 603
Кредиторская задолженность	76 125	321 760	198 235	-	-	-	596 120
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 747 371	2 747 371
Выпущенные долговые ценные бумаги	392 656	263 240	1 300 000	5 768 623	-	-	7 724 519
Авансы полученные	-	-	-	-	-	504 543	504 543
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 112	1 112
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	280 565	280 565
Итого обязательств	750 989	904 772	1 701 029	8 190 990	12 911 462	3 533 591	27 992 833
Чистый процентный разрыв на 31 декабря 2020 года	(750 989)	(893 355)	167 586	(2 464 307)	(12 318 658)	27 845 400	11 250 505
Совокупный процентный разрыв на 31 декабря 2020 года	(750 989)	(1 644 344)	(1 811 930)	(4 276 327)	(16 594 895)	11 250 505	

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

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года в составе долгосрочных кредитов есть кредиты с плавающей процентной ставкой, а именно:

- кредит в рублях в размере 892 726 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в июне 2028 года;
- кредит в рублях в размере 297 980 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в июне 2028 года;
- кредит в рублях, в размере 2 966 860 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в сентябре 2025 года;
- кредит в рублях, в размере 4 081 603 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банк по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в сентябре 2027 года,

-кредит в рублях, в размере 2 376 003 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,68%, со сроком погашения в сентябре 2026 года,

-кредит в рублях, в размере 260 697 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,75%, со сроком погашения в июль 2028 года,

-кредит в рублях, в размере 663 262 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,25%, со сроком погашения в мае 2029 года,

Группа осуществляет мониторинг процентных ставок по финансовым инструментам. В таблице ниже представлены процентные ставки на основе отчетов, которые были проанализированы ключевыми руководителями Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	Рубли	Доллары США
Займы выданные	11,71%	-
Обязательства		
Привлеченные кредиты и займы	7,55%	-
Выпущенные долговые ценные бумаги	11,71%	-
Кредиторская задолженность		-

По состоянию на 31 декабря 2019 года:

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

27. Управление капиталом

Управление капиталом Группы преследует следующие цели:

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

Капитал включает уставный капитал и нераспределенную прибыль.

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

28. Условные обязательства

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

Налоговое законодательство Российской Федерации 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 2020 года руководство считает, что придерживается адекватной интерпретации соответствующего законодательства, и позиция Группы в отношении налоговых, валютных и таможенных вопросов будет поддержана контролирующими органами.

Обязательства по операционной аренде. По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года Группа не имеет заключенных договоров операционной аренды, не подлежащих отмене, в случаях, когда Группа выступает в качестве арендатора.

29. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки

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

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

В таблице ниже представлена сверка категорий финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы	-		
Денежные средства и их эквиваленты	-	533 391	533 391
Финансовые активы	-	7 864 347	7 864 347
Дебиторская задолженность	-	519 262	519 262
Итого финансовых активов		8 917 000	8 917 000
Нефинансовые активы			30 326 339
Итого активов			39 243 338

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

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	-	729 105	729 105
Финансовые активы	-	7 727 293	7 727 293
Дебиторская задолженность	-	298 895	298 895
Итого финансовых активов		8 755 292	8 755 292
Нефинансовые активы			28 479 173
Итого активов			37 234 466

30. Справедливая стоимость финансовых инструментов

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

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	2020	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования, долговые ценные бумаги	7 864 347	7 864 346
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	16 138 603	16 138 603
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 724 519	7 724 519
Кредиторская задолженность	596 120	596 120

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

	2019	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования	7 727 293	7 727 293
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	14 932 006	14 932 006
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 280 087	7 280 087
Кредиторская задолженность	493 669	493 669

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

Займы выданные. Займы выданные отражаются за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценочная справедливая стоимость займов выданных представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных потоков. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные потоки дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость займов выданных по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года незначительно отличается от их балансовой стоимости.

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

Привлеченные кредиты и займы. Оценочная справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных выплат. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные выплаты дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года незначительно отличается от их балансовой стоимости.

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

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

31. Операции со связанными сторонами

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

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

Ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Финансовые активы	4 803 929	3 946 473	383 696	873 829
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	522 429	226 566
Дебиторская задолженность	4814	-	55 997	39 240
Авансы выданные	-	-	-	-
Привлеченные займы и кредиты	-	-	185 059	136 614
Кредиторская задолженность	5 486	2 543	13	117 103
Авансы полученные	-	-	1 157	18 409

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 2020 и 2019 годы:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	2020	2019	2020	2019
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	9 706	-	31 278	20 176
Себестоимость	-	-	-	-
Процентные доходы	457 680	226 065	83 010	133 183
Процентные расходы	-	(1905)	(18 781)	(14 682)
Прочие операционные доходы	-	-	-	2
Прочие операционные расходы	-	-	(3 437)	(3409)
Общехозяйственные и административные расходы	(33 356)	(6945)	-	-

	Акционеры	Прочие связанные лица
	2020	2020
Финансовые активы на 1 января 2020 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)		
Выданные займы на 01.01.2020	3 946 473	873 829
Выдано займов	1 768 440	
Начислено процентов	411 354	81 603
Погашено займов	(1 297 990)	(583 382)
Выданные займы на 31.12.2020	4 828 277	385 630
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 01.01.2020		(13 579)
Изменение резерва	(24 349)	11 646
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31.12.2020	(24 349)	(1 934)
Финансовые активы на 31 декабря 2020 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	4 803 929	383 696

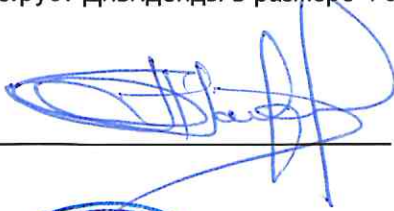
Выплаты и вознаграждения ключевому руководству в 2020 году составили 22 104 тыс. рублей (2019 год: 17 144 тыс. рублей).

32. События после отчетной даты

13 января 2021 в рамках зарегистрированной программы биржевых облигаций серии 002P, имеющей регистрационный номер 4-71794-Н-002P-02Е от 09.10.2020, завершено размещение выпуска 4B02-02-71794-Н-002P от 07.12.2020 на сумму 500 000 тыс. руб. с купонным доходом по ставке 10% сроком до 25 декабря 2023 года. Выплата купонного дохода производится один раз в квартал.

09 апреля 2021 в рамках зарегистрированной программы биржевых облигаций серии 002P, имеющей регистрационный номер 4-71794-Н-002P-02Е от 09.10.2020 завершено размещение выпуска 4B02-03-71794-Н-002P от 19.03.2021 на сумму 1 500 000 тыс.руб. с купонным доходом по ставке 10,5% сроком до 26 марта 2024 года. .Выплата купонного дохода производится один раз в квартал.

На основании решения общего собрания участников ООО «Пролетарский-Б» от 20 апреля 2021 объявлено распределении прибыли ООО «Пролетарский-Б» пропорционально долям участия в сумме 9 102 тыс. руб. Обязательство группы по выплате дивидендов прибыли составило 4 551 тыс.руб. Дивиденды в размере 4 551 тыс.руб. выплачены 20 апреля 2021 года.



Панфилов Д.Ю.
Генеральный директор
«29» апреля 2021 года



Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер