

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах**

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2017 год

Содержание

Раздел I Общие сведения	3
1.1. Сведения об организации	3
1.2. Информация об Аудиторе Общества	4
1.3. Основы составления отчетности.....	4
Раздел II	5
2.1. Информация об учетной политике	5
2.2. Изменения в учетной политике	6
Раздел III Корректировка сравнительных показателей бухгалтерской отчетности	6
Раздел IV Раскрытие существенных показателей отчетности	7
4.1. Основные средства.....	7
4.2. Арендованное имущество	8
4.3. Финансовые вложения.....	9
4.4. Дебиторская задолженность.....	10
4.5. Денежные средства и денежные эквиваленты	10
4.6. Обязательства, информация о размещенных ценных бумагах.....	10
4.7. Оценочные обязательства.....	12
4.8. Уставный, добавочный и резервный капитал.....	12
4.9. Финансовые результаты хозяйственной деятельности	13
4.10. Прочие доходы и расходы.....	13
4.11. Информация по учету расчетов по налогу на прибыль.....	14
4.12. Информация о прибыли, приходящейся на одну акцию.....	15
Раздел V Связанные стороны	15
5.1. Информация о связанных сторонах.....	15
5.2. Операции со связанными сторонами.	15
Раздел VI Прочая информация	16
6.1. Информация по сегментам	16
6.2. Информация о рисках хозяйственной деятельности	16
6.3. События после отчетной даты, условные обязательства и условные активы.....	16

Раздел I Общие сведения

1.1. Сведения об организации

Публичное акционерное общество «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее – Общество) зарегистрировано 17 апреля 2014 года. Свидетельство выдано МИФНС № 46 по г. Москве, ОГРН 1147746431469, ИНН 7714933728, КПП 771401001.

Полное фирменное наименование на русском языке – Публичное акционерное общество «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ».

Сокращенное фирменное наименование на русском языке – ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ».

Полное фирменное наименование на английском языке – Public joint stock company «INVEST-DEVELOPMENT».

Сокращенное фирменное наименование на английском языке – PJSK «INVEST-DEVELOPMENT».

Место нахождения: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 20, стр.1.

Общество имеет дочерние организации:

1. Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ», зарегистрированное 17 февраля 2015 года. Свидетельство выдано МИФНС № 18 по Республике Татарстан, ОГРН 1151690012198, ИНН 1655320469, КПП 165501001. Место нахождения ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ» - 420043, г. Казань, ул. Вишневского, 24, офис 304. Доля владения – 100%.
2. Единоличное общество с ограниченной ответственностью (ЕООД) «ГОЛФ ПЛЮС», ЕИК/ПИК 131366885/1188/2005 110, зарегистрированное в торговом реестре Республики Болгария агентством регистрации города Варна с местом нахождения в Республике Болгария, г. Варна, 9000, область Варна, муниципалитет Варна, р-н Приморски, ж.к. к.к. «Свети Свети Константин и Елена», административное здание. Доля владения 100%.

Услуги по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг для Общества оказывает Акционерное общество «Независимая регистраторская компания», имеющее лицензию на осуществление деятельности по ведению реестра № 10-000-1-00252 от 6 сентября 2002 г., выданную ФСФР России. ОГРН 1027739063087, ИНН: 7705038503, место нахождения: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 5Б. Телефон: (495) 989-76-50, e-mail: info@nrcreg.ru, адрес сайта в сети Интернет: <http://www.nrcreg.ru>.

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор Штерянов Владимир Бойчев.

Состав Совета директоров Общества на 31.12.2017:

Иванов Иван Генчев

Бургасов Виталий Николаевич

Малютин Сергей Анатольевич

Старшов Александър Вячеславов

Белянская Маргарита Геннадьевна

Акционерами Общества по состоянию на 31.12.2017 являются:

- ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 53,82%;
- ООО «АНТИК ТУРС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 41,65%;
- ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР» размер доли составляет 2,87%.

Основным видом деятельности общества в 2017 году являлось финансовое посредничество, предоставление в аренду собственного недвижимого имущества.

Среднесписочная численность работников за 2016 год - 5 чел., за 2017 год – 4 чел.

Общество подлежит обязательному аудиту, так как соответствует критериям, установленным ст.5 Федерального закона № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 г.

1.2. Информация об Аудиторе Общества

Полное наименование: Акционерное общество «Энерджи Консалтинг».

Сокращенное наименование: АО «Энерджи Консалтинг».

Место нахождения: 119071, г. Москва, Ленинский проспект, д. 15 А, офис 1129.

Юридический адрес: 119071, г. Москва, Ленинский проспект, д. 15 А, офис 1129

Телефон: +7 (495) 230-03-10

Адрес электронной почты: info@ec-group.ru,

Адрес сайта: <http://www.hlbec.ru>

АО «Энерджи Консалтинг» зарегистрировано 14.12.2004г., о чем в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись за основным государственным регистрационным номером 1047717034640 (свидетельство инспекции Министерства РФ по налогам и сборам №17 по Северо-Восточному административному округу г. Москвы серии 77 №003847928).

Сведения о членстве аудитора в коллегиях, ассоциациях или иных профессиональных объединениях:

Член СРО Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРН 11606069294.

1.3. Основы составления отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества, состоящая из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах за 2017 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчета об изменениях капитала за 2017 год и отчета о движении денежных средств за 2017 год и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год) сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из принципа непрерывности деятельности.

Единица измерения – тысячи рублей.

Раздел II

2.1. Информация об учетной политике

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 №106н:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества, раскрыты ниже в соответствующих разделах Пояснений.

Основные средства

В соответствии с утвержденной Учетной политикой в составе основных средств учитываются активы, предназначенные для использования в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг или для управленческих нужд организации, либо для предоставления за плату во временное владение или пользование в течение периода более 12 месяцев и стоимостью свыше 40 000 рублей.

Согласно п. 20 ПБУ 6/01:

Срок полезного использования объекта основных средств определяется Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Срок полезного использования объекта основных средств может устанавливаться Обществом исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды);
- срока строительства для временных титульных сооружений, принятых на баланс.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Начисление амортизации осуществляется линейным способом. По земельным участкам амортизация не начисляется (п. 17 ПБУ 6/01).

Переоценка основных средств не производится.

Расходы на ремонт объектов основных средств принимаются по фактическим затратам и относятся к тому отчетному периоду, в котором они были произведены.

Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение.

Учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. К долгосрочным финансовым вложениям относятся вложения, если они произведены с намерением получать доходы по ним более одного года. Финансовые вложения отражены в составе оборотных активов, если предполагаемый срок владения ими не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Перевод долгосрочных финансовых вложений в состав краткосрочных финансовых вложений производится при наступлении срока до даты погашения менее 12 месяцев. Начисление причитающегося Обществу дохода по финансовым вложениям осуществляется ежемесячно.

По выданным займам расчет их оценки по дисконтированной стоимости не осуществляется.

Учет расходов по займам и кредитам

Согласно п. 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н, расходы на займы признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком-инвестором в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов (абз. 3 п. 7 ПБУ 15/2008).

2.2. Изменения в учетной политике

В учетную политику Общества по бухгалтерскому учету на 2017 год по сравнению с учетной политикой на предыдущий год не вносилось изменений, существенно влияющих на показатели отчетности.

Раздел III Корректировка сравнительных показателей бухгалтерской отчетности

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2017 год*

В бухгалтерской отчетности за 2017 год отражены корректировки сравнительных показателей по дебиторской задолженности, отраженных в бухгалтерской отчетности за 2016 и 2015 гг. Результаты корректировки показателей Бухгалтерского баланса представлены в таблице:

Наименование показателя	код строки	Данные на 31.12.2015г. из отчетности за 2016г.	Данные на 31.12.2015г. из отчетности за 2017г.	Изменения, тыс. руб.	Пояснения
Дебиторская задолженность	1230	23 206	23 189	- 17	Отражено свернуто сальдо по однородным обязательствам
в том числе:					
расчеты с бюджетом		1 835	1 818	- 17	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	24 935	24 918	-17	

Наименование показателя	код строки	Данные на 31.12.2016г. из отчетности за 2016г.	Данные на 31.12.2016г. из отчетности за 2017г.	Изменения, тыс. руб.	Пояснения
Дебиторская задолженность	1230	9 781	9 765	- 16	Отражено свернуто сальдо по однородным обязательствам
в том числе:					
расчеты с бюджетом		489	473	- 16	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	28 391	28 374	- 17	

Раздел IV Раскрытие существенных показателей отчетности

4.1. Основные средства

Основные средства по состоянию на 31.12.2017 и на 31.12.2016 составляют 1 906 884 тыс. руб. и 1 807 036 тыс. руб. соответственно.

В составе основных средств по состоянию на 31.12.2017 и на 31.12.2016 отражены:

1. Земельные участки, полученные в качестве вклада в уставный капитал:

Наименование	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременение прав, тыс. руб.
1.Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:011408:207 площадью 900 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты социальной сферы – РФ, РТ, г. Казань, Вахитовский р-он, ул. Ново-Песочная, дата присвоения кадастрового номера – 11.08.2016г.	60 510	Вид обременения – ипотека, Залогодержатель – АО «ИК Банк», г. Казань, ИНН. 1653005038, Договор ипотеки земельного участка от 28.05.2015 г., срок, на который установлено ограничение – по 27.05.2016 г. Договор закрыт, обременение не снято.
2.Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:011408:206 площадью 3 100 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под размещение объектов социальной сферы, дата присвоения кадастрового номера –		

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2017 год*

Наименование	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременение прав, тыс. руб.
27.07.2016г., РФ, РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Ново-Песочная.		
3.Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:011134:39 площадью 14 640 кв.м. Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Петербургская (литер А) Категория земель участков: земли населенных пунктов.	524 650	Залогодержателем является АО «ИК Банк» на основании кредитного договора от 05.12.2012 № 1/12, сумма обременения 100 000 тыс. руб.
4.Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:060102:3107 площадью 90 000 кв.м. Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы Категория земель участков: земли населенных пунктов	1 170 870	По договору ипотеки от 08.02.2012 залогодержателем является АД «Центральный кооперативный банк» на основании кредитного договора от 21.01.2013 № 80800КР-АА-4291, сумма обременения 27 816 000 ЕВРО (1 915 599 тыс. руб.)
Итого:	1 756 030	

2. Также в составе основных средств по состоянию на 31.12.2017 и 31.12.2016 отражено здание трансформаторной подстанции ТП-9 (1000), приобретенное Обществом в 2015 году, назначение – нежилое, 1-этажной, площадью 47,40 кв. , инвентарный номер 154/10, литер А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Петербургская, приобретенное по договору купли - продажи имущества № 2 от 03.06.2015 г. первоначальной стоимостью 1 087 тыс. руб. Имущество признается амортизируемым. начисляется линейным способом. Сумма начисленной амортизации на 31.12.2017 - 181 тыс. руб.

3. В стоимость с инвестиционного актива, к которому относится объект строительства административного комплекса в г. Казани, ул. Ново-Песочная, включены проценты по облигационному займу в размере 149 947 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2017 года и в размере 50 008 тыс. руб., а также стоимость кадастровых работ в сумме 19,5 тыс. руб. в 2016 году и инженерных изысканий. Облигации были размещены на Московской бирже с целью привлечения денежных средств для финансирования работ по проектированию и строительству жилых зданий и гостиничного комплекса в г. Казани. На объекте ведутся инженерно-геодезические и инженерно-геологические работы. Исполнителем работ является ООО «ГеоСтройПроект», ИНН 1658096840. Также начаты работы по разработке эскизных проектов застройки земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:011408:206 и 16:50:011408:207 в соответствии с договором от 16.08.2016 с проектной организацией ООО «Атлант» ИНН 7325109081, г. Ульяновск, Московское ш., д. 92, офис 515.

4.2. Арендованное имущество

Общество, в соответствии с договором субаренды № А-02-2014 от 12.05.14 с ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР» пользуется нежилым помещением площадью 26,5 кв. м., расположенном в здании по адресу: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 20, стр. 1. Размер ежемесячной арендной платы включает стоимость всех коммунальных платежей и составляет 1 250,80 Евро.

4.3. Финансовые вложения

В составе долгосрочных финансовых вложений Общества по состоянию на 31.12.2017г. и на 31.12.2016 г. учтены следующие активы общей стоимостью 936 986 тыс. руб. и 910 515 тыс. руб. соответственно:

- вклады в уставные капиталы дочерних обществ;
 31.12.2017 г.

Наименование	Размер доли в %	Размер доли в тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	100	10
ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»	100	570 192
ВСЕГО		570 202

31.12.2016г.

Наименование	Размер доли в %	Размер доли в тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	100	10
ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»	100	570 192
ВСЕГО		570 202

- предоставленные другим организациям займы;
 31.12.2017

Наименование заемщика	Договор	Сумма займа, тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	№ 2 от 26.12.16	14 580
	№ 3 от 28.12.17	96 500
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	№ 1 от 26.09.14	255 705
ВСЕГО		366 785

31.12.2016 г.

Наименование заемщика	Договор	Сумма займа, тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	№ 2 от 26.12.16	35 850
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	№ 1 от 26.09.14	304 464
ВСЕГО		340 314

В состав краткосрочных финансовых вложений, срок погашения которых составляет по условиям договора менее 12 месяцев, по состоянию на 31.12.2017г. - 127 тыс. руб. и на 31.12.2016 г. -120 571 тыс. руб. соответственно Общество включило:

- предоставленные другим организациям займы;
 31.12.2017

Наименование заемщика	Договор	Сумма займа, тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	№ 1 от 15.02.16	127
ВСЕГО		127

31.12.2016

Наименование заемщика	Договор	Сумма займа, тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	№ 1 от 15.02.16	127
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	№ 1 от 26.09.14	45 672
ВСЕГО		45 799

- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования;

31.12.2017

Наименование контрагента	Договор	Сумма, тыс. руб.
ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»	№ 1 от 18.04.16	-
ВСЕГО		-

31.12.2016

Наименование контрагента	Договор	Сумма, тыс. руб.
ЕООД «ГОЛЬФ ПЛЮС»	№ 1 от 18.04.16	74 772
ВСЕГО		74 772

4.4. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность Общество распределяется на долгосрочную и краткосрочную.

Наименование показателя	код строки	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Дебиторская задолженность	1230	7 367	9 765
долгосрочная		3 272	36
краткосрочная		4 095	9 729
в том числе:			
- проценты к получению		2 622	8 525
- расчеты с заказчиками		10	10
- авансы полученные		932	720
- расчеты с бюджетом		530	473
- прочие		1	1

4.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены денежные средства, находящиеся на расчетных и валютных счетах Общества в АО «ИК Банк».

В Отчете о движении денежных средств поступления от покупателей и заказчиков, платежи поставщикам и подрядчикам отражены без учета НДС.

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Общество не имеет открытых и неиспользованных кредитных, овердрафтных линий.

Общество не имеет поручительств третьих лиц.

4.6. Обязательства, информация о размещенных ценных бумагах

В отчетности Общества отражены следующие обязательства:

Кредиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование показателя	код строки	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Заемные средства	1510	21 313	21 313
в том числе:			
НКД по облигациям	1510	21 313	21 313
Кредиторская задолженность	1520	12 861	30 790
в том числе:			
поставщики и подрядчики		548	110
расчеты с бюджетом		2 083	4 181
задолженность перед продавцом по договору уступки права требования		10 230	26 499

Решением о выпуске ценных бумаг от 25.12.2015 г. ЗАО «ФБ ММВБ» (в настоящее время Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС») допущены к торгам ценные бумаги Общества:

- Биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-01 количестве 665 000 (Шестьсот шестьдесят пять тысяч) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 665 000 000 (Шестьсот шестьдесят пять миллионов) рублей со сроком погашения в 3 640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения биржевых облигаций;

- Облигации размещены путем открытой подписки, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению Общества.

- Облигации подлежат хранению в депозитории: наименование депозитария: Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий», сокращенно - АО НРД, местонахождения: г. Москва, ул. Спартаковская, д. 12.

- Дата окончания размещения облигаций на Московской бирже – 14.04.2016 г.;

- Идентификационный номер выпуска 4BO2-01-15857-A от 25.12.15, ISIN RU000A0JWCW9;

- Количество размещенных облигаций – 665 000 (Шестьсот шестьдесят пять тысяч) штук, размер сделки в денежном выражении – 665 000 тыс. руб.

- Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества – 30,99%. Сделка одобрена Советом директоров 28.01.2016, Протокол № 19 от 28.01.2016 г.

- Первый купонный период облигации с 14.04.16 по 13.10.16. По окончании первого купонного периода Обществом выплачен доход в размере 49 735 тыс. руб.

- Размер ставки первого купона определен решением исполнительного органа Общества от 08.04.16 № 5 и составляет 74 рубля 79 коп. на одну облигацию или 15(Пятнадцать) процентов годовых. В соответствии с приказом Генерального директора Общества от 05.04.16 № 4 процентная ставка по второму, третьему, четвертому, пятому и шестому купонам облигаций установлена равной ставке по первому купону облигаций.

- Сроки последующих купонных периодов:

Второй купонный период: с 13.10.2016 по 13.04.2017;

Третий купонный период: с 13.04.2017 по 12.10.2017;

Четвертый купонный период: с 12.10.2017 по 12.04.2018;

Пятый купонный период: с 12.04.2018 по 11.10.2018;

Шестой купонный период: с 11.10.2018 по 11.04.2019;

- Периодичность начисления процентов по облигациям в учете Общества – квартал, НКД на конец отчетного периода по данным Московской биржи.

- Наличие обеспечения – по биржевым облигациям данного выпуска обеспечение не предусмотрено;
- Размещение облигаций Общества осуществлялось с привлечением брокера, являющимся посредником при размещении ценных бумаг и именуемый андеррайтером, действующим по поручению и за счет Общества. Наименование андеррайтера – АО «ЮниКредит Банк», ИНН 7710030411.
- Для оказания юридических услуг в сфере обращения ценных бумаг и для подготовки проспекта эмиссии ценных бумаг Обществом был привлечен финансовый консультант и были сопряжены с организацией выпуска и размещения облигаций Общества признаны в учете в качестве расходов будущих периодов на срок, совпадающий со сроком размещения ценных бумаг и составляющий 120 месяцев или 10 лет.
- Основные цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения облигаций – привлечение финансирования для проектирования и строительства бизнес-центра в г. Казани, Вахитовский район, ул. Ново-Песочная.

Проект классифицируется как среднесрочный.

Первый этап бизнес-плана финансируется заемными средствами в размере 9 862 000 USD, включает в себя проектирование и застройку бизнес комплекса. Который будет состоять бизнес части общей площадью 5910,7 кв.м. и подземной парковки на 86 мест и наземной на 22 машино-мест.

Начало проектирования - осень 2016 года. С проектной организацией (ООО «Атлант», ИНН.7325109081 заключен договор от 16.08.2016 на разработку проектной (рабочей) документации по застройке земельных участков на ул. Н-Песочной. Стоимость первого этапа – 18 000 тыс. руб. Стоимость следующих этапов проектных работ подлежит определению и согласованию на основе полученных данных и разрешительной документации. Сроки строительства отражены в план-графике.

Общий объем финансирования проекта составляет 10 263 000 USD, из которых 9 862 000 USD привлекаемые кредитные средства.

В результате инвестиционной деятельности чистая прибыль составит 2 455 000 USD. Более подробный расчет экономических показателей проекта отражен в бизнес – плане.

Курс USD к рублю в бизнес-плане принят в размере 66 руб./USD.

Процентная ставка по каждому купону 15%.

Накопленный купонный доход по состоянию на 31.12.2017г. и 31.12.2016 г. в размере 149 947 тыс. руб. и 50 008 тыс. руб. соответственно отражен в отчетности Общества в составе стоимости инвестиционного актива.

4.7. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства по состоянию на 31.12.2017 и на 31.12.2016 в размере начисленного на конец отчетного года резерва отпусков составляют – 68 тыс. руб.

4.8. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2017 и на 31.12.2016 составляет 2 110 524 тыс. руб., и состоит из обыкновенных именных акций в количестве 2 110 524 штук, номинальной стоимостью 1 тыс. руб. каждая.

В Уставный капитал внесено имущество и денежные средства.

Акции Общества, распределенные при его учреждении, полностью оплачены.

Резервный капитал Общества решением общего собрания акционеров от 30.06.2017 увеличен на 5% от чистой прибыли Общества по результатам хозяйственной деятельности за 2016 год (173 тыс. руб.) и на отчетную дату составил 857 тыс. руб.

4.9. Финансовые результаты хозяйственной деятельности

Доходы и расходы Общества, в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на доходы и расходы по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы.

В 2017 году Общество получило доход от сдачи недвижимого имущества в аренду в размере 101 тыс. руб., в 2016 году Общество получило доход от сдачи недвижимого имущества в аренду в размере 101 тыс. руб., оказания финансовых услуг – 357 тыс. руб.

Управленческие расходы включают затраты, связанные с управлением Обществом в целом, которые признаются полностью в отчетном периоде, в том числе, следующие виды расходов:

Наименование расходов	За 2017 год, тыс. руб.	За 2016 год, тыс. руб.
заработная плата	(3 196)	(3 885)
аренда офиса	(993)	(1 113)
амортизация	(72)	(72)
аудиторские услуги	(1 221)	(1 088)
услуги регистратора	(78)	(130)
нотариальные услуги	(8)	(160)
информационные	(1 045)	(851)
услуги депозитария	(135)	(135)
услуги листинга	(120)	(120)
канцтовары	(19)	(15)
прочие	(737)	(1 548)
Итого:	(7 624)	(9 117)

4.10. Прочие доходы и расходы

Курсовые разницы, возникшие в течение отчетного года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, отнесены на финансовые результаты как прочие доходы и расходы.

Курс ЕВРО на 31.12.2017 – 68,8668 руб., на 31.12.2016 – 63,8111 руб.

Прочие доходы Общества в 2017 г. и 2016 г. составили 127 920 тыс. руб. и 94 824 тыс. руб. соответственно.

В том числе:

Наименование прочих доходов	За 2017 год, тыс. руб.	За 2016 год, тыс. руб.
доход от финансовых вложений	60 885	43 016
курсовые разницы	4 941	6 681
Пени, начисленные по договору займа	22 378	0
Доходы, связанные с покупкой (продажей) иностранной валюты	39 693	45 127
Прочие	23	0

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2017 год*

Итого:	127 920	94 824
---------------	----------------	---------------

Прочие расходы Общества в 2017 году и в 2016 году составили 129 670 тыс. руб. и 93 663 тыс. руб. соответственно.

В том числе:

Наименование прочих расходов	За 2017 год, тыс. руб.	За 2016 год, тыс. руб.
расходы от списания финансовых вложений	(74 772)	(32 670)
госпошлина	0	(52)
расходы, связанные с продажей валюты	-	(89)
услуги банка	(83)	(769)
курсовые разницы	(5 651)	(3 092)
налог на землю	(8 290)	(8 290)
налог на имущество	(21)	(22)
отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты	(40 275)	(47 464)
пени	(290)	(244)
прочие	(288)	-
Расходы, относящиеся к прошлым периодам	0	(971)
Итого:	(129 670)	(93 663)

4.11. Информация по учету расчетов по налогу на прибыль

Общество является плательщиком налога на прибыль и применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденное Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н.

Условный расход по налогу на прибыль Общества за 2017 год и 2016 год составил 4 538 тыс. руб. и 1 020 тыс. руб. соответственно.

По строке 1180 бухгалтерского баланса на 31.12.17 отражены отложенные налоговые активы, под которыми понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах, сумма составляет 15 253 тыс. руб. В 2016 году отложенные налоговые активы отсутствовали.

По строке 1420 бухгалтерского баланса на 31.12.17 отражены отложенные налоговые обязательства, возникшие в результате признания расходов по обязательствам облигационного займа, включаемым в стоимость инвестиционного актива в налоговом учете раньше, чем в бухгалтерском. Сумма отложенных налоговых обязательств составляет 19 894 тыс. руб. В 2016 году отложенные налоговые обязательства отсутствовали.

Постоянными разницами признаются расходы, которые принимаются для целей бухгалтерского учета, но никогда не будут признаны в налоговом. Это сумма пеней, начисленных и уплаченных Обществом по решениям налоговых органов, суммы отклонений курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса ЦБ. За 2017 год и за 2016 год постоянные разницы составили 103 тыс. руб. и 626 тыс. руб. соответственно.

4.12 Информация о прибыли, приходящейся на одну акцию

Базовая прибыль Общества за отчетный период составляет 18 052 тыс. руб., количество размещенных акций Общества - 2 110 524 штук.

Базовая прибыль за отчетный период на одну размещенную акцию Общества составляет 8,55 руб. Разводненная прибыль на одну размещенную акцию Общества не указывается в соответствии с п. 16 Приказа Минфина от 21.03.2000 №29н, так как у Общества нет конвертируемых в обыкновенные акции ценных бумаг и договоров купли-продажи обыкновенных акций по цене ниже их рыночной стоимости.

Раздел V Связанные стороны

5.1. Информация о связанных сторонах.

Связанными сторонами Общества являются его акционеры и дочерние общества, а также основной управленческий персонал Общества и иные юридические и физические лица, оказывающие имеющие возможность участвовать в принятии решений в силу участия в уставном капитале Общества и (или) иных обстоятельств.

Акционерами Общества по состоянию на 31.12.2017 являются:

- Единоличное общество с ограниченной ответственностью «ЭСКАНА РУСИЯ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 55,48%;
- ООО «АНТИК ТУРС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 41,65%;
- Общество с ограниченной ответственностью «Болгария Эйр», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 2,87%.

В период с начала отчетного периода до 13.12.2017 акционером Общества являлось АО «ТЕХНОИМПОРТЭКСПОРТ», которому принадлежала доля в уставном капитале Общества в размере 41,65%.

Дочерними компаниями Общества по состоянию на 31.12.2017 и 31.12.2016 являются:

- Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, доля участия – 100%.
- ЕООД «ГОЛЬФ ПЛЮС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, доля участия – 100 %.

Конечными бенефициарами Общества являются физические лица - граждане Республики Болгария Евстатиев Венцеслав Стоянов с долей участия 55,48% и Тодоров Иван Стоев с долей участия 41,65%.

5.2. Операции со связанными сторонами.

Размер вознаграждения, выплаченного основному управленческому персоналу в отчетном периоде (с учетом налогов и иных обязательных платежей), составил 3 113 тыс. рублей, в 2016 году – 3 885 тыс. руб.

Ниже представлена информация по операциям между Обществом и связанными сторонами, не раскрытая в предыдущих пунктах настоящих пояснений.

Полученные от связанных сторон денежные средства по договору переуступки долга и договорам займов составляют:

Наименование	Начало 2017г, тыс. руб.	Получено, тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	На конец 2017г., тыс. руб.
ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»	74 773	-	(74 773)	-
ООО «ИНВЕСТ-КЭПИТАЛ»	35 977	96 500	(21 270)	111 207
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	350 136	0	(94 431)	255 705

Информация по начисленным и погашенным процентам:

Наименование	Начало 2017 г, тыс. руб.	Начислено, тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	На конец 2017 г, тыс. руб.
ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»	1 228	1 141	-	2 369
ООО «ИНВЕСТ-КЭПИТАЛ»	46	3 248	-	3 294
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	7 287	50 132	(57 188)	231

Раздел VI Прочая информация

6.1. Информация по сегментам

Общество осуществляет деятельность на внутреннем рынке и определяет только один соответствующий отчетный сегмент.

6.2. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность Общества, его финансовое положение и результаты, о которых Общество осведомлено, являются:

- политический, правовой и регуляторный риски. Сложная политическая ситуация в мире влечет экономическую нестабильность, в том числе, в России, изменения в различных отраслях законодательства могут повлечь дополнительные затраты и обязательства, которые могут привести к увеличению издержек Общества;
- риск увеличения налоговой нагрузки из-за изменения законодательства и правоприменительной практики в сторону максимизации налоговых платежей Общества;
- инфляция и колебания курсов валют. В Обществе числятся обязательства, номинированные в иностранной валюте. Колебания курсов валют и рост процентных ставок могут привести к снижению чистой прибыли Общества.

6.3. События после отчетной даты, условные обязательства и условные активы.

Существенных фактов хозяйственной деятельности Общества, произошедших в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, не происходило.

Условные обязательства и условные активы у Общества отсутствуют.

Генеральный директор



Штерянов В.Б.

16.03.2018 г.