

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточная консолидированная отчетность по состоянию на 30 июня 2017 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, с заключением по результатам обзорной проверки

Содержание

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации	3
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2017 года	4
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года	5
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года	7
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	8

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

Акционерам и Совету директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1147746431469, строение 1, дом 20, Ленинградский проспект, Москва, 125040) и его дочерних организаций, состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2017 года и соответствующих связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации (далее – промежуточная сокращенная финансовая информация).

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и другими Международными стандартами финансовой отчетности, в установленном порядке признанными для применения на территории Российской Федерации. Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы проводили обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная сокращенная финансовая информация не была подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и иными применимыми Международными стандартами финансовой отчетности, в установленном порядке признанными для применения на территории Российской Федерации, правилами составления консолидированной финансовой отчетности.

В.В. Саламатина,
руководитель задания

24 августа 2017 года

Аудиторская организация:
акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,
ОГРН 1047717034640,
115054, Москва, улица Дубининская, дом 53, стр. 5,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11606069294.



ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 30 июня 2017 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	30 июня 2017 (неаудировано)	31 декабря 2016 (скорректировано)
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	1 195 033	1 195 000
Инвестиционная собственность	6	1 432 356	1 357 091
Гудвил	15	64 985	93 803
Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи		35 000	35 000
Займы выданные	7	281 628	304 464
Итого внеоборотные активы		3 009 002	2 985 358
Оборотные активы			
Запасы	8	181 362	154 655
Займы выданные	7	69 035	73 541
Прочая дебиторская задолженность		11 887	17 773
Авансы выданные		1 691	720
Налог на прибыль уплаченный		507	484
Денежные средства и их эквиваленты	9	1 112	5 826
Итого оборотные активы		265 594	252 999
Всего активы		3 274 596	3 238 357
АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Выпущенный капитал и резервы			
Акционерный капитал	10	2 110 524	2 110 524
Резерв трансляционных разниц		(76 720)	(47 138)
Нераспределенная прибыль	1	17 638	24 228
Итого акционерный капитал		2 051 442	2 087 614
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	11	946 579	660 862
Отложенные налоговые обязательства	1, 12	43 424	37 901
Итого долгосрочные обязательства		990 003	698 763
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	11	169 243	428 324
Прочая кредиторская задолженность		61 685	19 362
Авансы полученные		122	122
Обязательства по прочим налогам		2 101	4 172
Итого краткосрочные обязательства		233 151	451 980
Всего обязательства		1 223 154	1 150 743
Всего капитал и обязательства		3 274 596	3 238 357

Генеральный директор

24 августа 2017 года



Штерянов Владимир Бойчев

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

**Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о совокупном доходе
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2017 (неаудировано)	30 июня 2016 (неаудировано)
Прочие доходы		4 401	408
Расходы по земельному налогу и налогу на имущество		(4 156)	(4 380)
Расходы на оплату труда и страховые взносы		(2 825)	(1 613)
Материальные расходы		(2 756)	(2 204)
Расходы на аудиторские и консалтинговые услуги		(2 098)	(2 357)
Расходы на аренду помещений		(478)	(532)
Прочие расходы		(667)	(2 513)
Операционный убыток		(8 579)	(13 191)
Финансовые доходы	13	13 985	23 555
Финансовые расходы	13	(9 468)	(21 045)
Прибыль от приобретения финансового актива		-	12 462
Курсовые разницы		(590)	(3 038)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		(4 652)	(1 257)
Расходы по налогу на прибыль	12	(1 938)	2 921
Чистая прибыль/(убыток)		(6 590)	1 664
Прочий совокупный доход:			
Статьи, подлежащие последующей реклассификации в прибыли и убытки:			
Расход от курсовых разниц, возникающих от пересчета иностранного подразделения в валюту отчетности		(29 582)	-
Прочий совокупный доход за период		(29 582)	-
Итого совокупный доход за период		(36 172)	1 664

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Прим.	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2017 (неаудировано)	30 июня 2016 (неаудировано)
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль за отчетный период	(4 652)	(1 257)
Корректировки:		
Износ основных средств	36	36
Курсовые разницы	(27 754)	3 038
Проценты к уплате	9 468	21 045
Проценты к получению	(13 985)	(23 555)
Прибыль от приобретения финансового актива	(12 462)	(12 462)
	<u>(36 887)</u>	<u>(13 155)</u>
Увеличение авансов выданных	(971)	(1 743)
Увеличение авансов полученных	-	122
Увеличение прочих активов	(232)	(1 290)
Уменьшение/(увеличение) прочей дебиторской задолженности	466	(19 786)
Увеличение прочей кредиторской задолженности	8 447	1 054
Уменьшение прочих обязательств	(2 072)	(2 373)
Движение денежных средств от операционной деятельности	<u>5 638</u>	<u>(24 016)</u>
Платежи по налогу на прибыль	-	(2)
Чистое движение денежных средств, полученных от операционной деятельности	<u>(31 249)</u>	<u>(37 173)</u>
Инвестиционная деятельность		
Продажа финансовых инструментов	31 414	-
Возврат займов	32 972	-
Выдача займов	-	(76 772)
Проценты полученные	15 770	5 683
Приобретение дочерней компании	-	(570 192)
Чистое движение денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности	<u>80 156</u>	<u>(641 281)</u>
Финансовая деятельность		
Выпуск долговых ценных бумаг	-	686 041
Кредиты и займы полученные	18 269	-
Погашение кредитов и займов	(22 724)	-
Выплаты процентов	(49 254)	-
Чистые денежные средства, полученные /(используемые) от финансовой деятельности	<u>(53 709)</u>	<u>686 041</u>
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	<u>(4 802)</u>	<u>7 587</u>
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	<u>5 826</u>	<u>80</u>
Курсовые разницы, возникшие по денежным средствам и их эквивалентам	88	(3 038)
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	<u>1 112</u>	<u>4 629</u>

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Акционерный капитал	Резерв трансляционных разниц	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 1 января 2016	2 110 524	-	25 615	2 136 139
Прибыль за период (неаудировано)	-	-	1 664	1 664
Остаток по состоянию на 30 июня 2016 (неаудировано)	2 110 524	-	27 279	2 137 803
Остаток по состоянию на 1 января 2017	2 110 524	(47 138)	19 922	2 083 308
Исправление ошибок			4 306	4 306
Остаток по состоянию на 1 января 2017 (пересчитанные данные)	2 110 524	(47 138)	24 228	2 087 614
Убыток за период (неаудировано)	-	-	(6 590)	(6 590)
Прочий совокупный доход за период (неаудировано)	-	(29 582)	-	(29 582)
Остаток по состоянию на 30 июня 2017 (неаудировано)	2 110 524	(76 720)	17 638	2 051 442

1. Общие сведения

Публичное акционерное общество «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее – Компания) зарегистрировано 17 апреля 2014 года.

Компания зарегистрирована по адресу: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 20, стр.1.

Основные направления деятельности Компании и ее дочерних организаций (далее совместно именуемых – Группа):

Осуществление проектирования, реконструкции, строительства на различных объектах; подготовка к продаже, покупка, продажа, сдача внаем, управление и использование земельных участков движимого и недвижимого имущества; оказание посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом; управление предприятиями и инвестиционными проектами; реализация инвестиционной деятельности, проведение конкурсов, отбор и реализация инвестиционных проектов; проведение операций на биржевом и внебиржевом товарном рынке; руководство эксплуатацией жилого и нежилого фонда; осуществление строительных работ; осуществление работ по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора; реализация торговой, торгово-закупочной, посреднической и иных видов коммерческой деятельности.

Основные акционеры Компании по состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года:

- Единоличное общество с ограниченной ответственностью «ЕСКАНА РУСИЯ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 53,82 %;
- Акционерное общество «ТЕХНОИМПОРТЭКСПОРТ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 41,65%;
- Общество с ограниченной ответственностью «Болгария Эйр», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 2,87%;
- Небанковская кредитная организация закрытое акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий», размер доли составляет 1,66%.

Компании принадлежит 100% доли участия в дочерних организациях по состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года:

- Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ» (ИНН 1655320469), зарегистрированное и ведущее деятельность в Российской Федерации. Основным направлением деятельности является управление ценными бумагами.
- Единоличное общество с ограниченной ответственностью (ЕООД) «ГОЛФ ПЛЮС», ЕИК/ПИК 131366885/1188/2005 110, зарегистрированное и ведущее деятельность в Республики Болгария. Основным направлением деятельности является строительство и эксплуатация спортивных объектов и сооружений, гольф полей, стадионов и прочее.

Исправление ошибок

На 31 декабря 2016 года Группой была допущена ошибка при расчете отложенных налоговых обязательств, связанных с оценкой инвестиционной собственности по справедливой стоимости. В 2017 году Группа исправила данную ошибку ретроспективно.

Эффект от исправления ошибки представлен в таблице ниже.

	31 декабря 2016 (до исправления)	Корректировки	31 декабря 2016 (пересчитанные)
Выпущенный капитал и резервы			
Нераспределенная прибыль	19 922	4 306	24 228
Итого акционерный капитал	2 083 308	4 306	2 087 614
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	42 207	(4 306)	37 901
Итого долгосрочные обязательства	703 069	(4 306)	698 763
Всего обязательства	1 155 049	(4 306)	1 150 743

2. Основа составления консолидированной финансовой отчетности

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, была подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности № 34 «Промежуточная финансовая отчетность» («МСФО № 34»).

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций.

Группа ведет бухгалтерский учет в соответствии с принципами и методами бухгалтерского и налогового учета, установленными в странах, где осуществляется деятельность.

Прилагаемая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе данных бухгалтерского учета Группы с внесением корректировок и реклассификаций с целью представления информации в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - МСФО).

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с концепцией соответствия, а также на основе принципа непрерывности деятельности Группы.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе первоначальной стоимости, за исключением земельных участков, которые при приобретении доли в дочерней организации были оценены по справедливой стоимости при первоначальном признании.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей, рубль также является функциональной валютой Группы. Суммы округляются до ближайшей тысячи, если не установлено иное.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была утверждена к выпуску генеральным директором 24 августа 2017 года.

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

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы соответствует Федеральному закону от 27 июля 2010 года № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности» («208-ФЗ»), который обязывает определенные предприятия выпускать финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с МСФО, выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (IASB) и одобренными к применению на территории Российской Федерации.

По состоянию на 30 июня 2017 года все действующие стандарты и разъяснения, выпущенные Советом по международным стандартам финансовой отчетности (IASB), были одобрены для применения на территории Российской Федерации.

2.1. Основные аспекты учетной политики

Основные положения учетной политики, основные оценки и суждения, применяющиеся в процессе подготовки данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, не отличаются от основных положений учетной политики, оценок и суждений, которые применялись при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, за исключением положений, описанных в разделе «Применение новых и пересмотренных стандартов МСФО».

Пересчет иностранной валюты

При подготовке данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности применялись следующие официальные обменные курсы валют по отношению к рублю на отчетную дату:

	30 июня 2017	31 декабря 2016	30 июня 2016
Болгарский лев	34.5146	32.6183	36.3406
Евро	67.4993	63.8111	71.2102

Средний курс за отчетный период составил:

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2017	30 июня 2016
Болгарский лев	32.0515	40.0728

2.2. Применение новых и пересмотренных стандартов МСФО

а) *Новые стандарты, интерпретации и поправки, вступающие в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты*

Характер и влияние изменений, принятых Группой, подробно рассматривается ниже.

Поправка к МСФО (IAS) 7
«Отчет о движении денежных средств»

(Выпущены в январе 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты)

Поправки требуют предоставлять раскрытия, которые позволят инвесторам оценивать изменения в обязательствах, возникающих со стороны финансовой деятельности, включая изменения, как от денежных, так и неденежных потоков.

Группа применяет данную поправку, начиная с 1 января 2017 года, при подготовке настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

Поправка к МСФО (IAS) 12
«Признание отложенных налоговых активов по нерезализованным убыткам»

(Выпущены в январе 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты)

В МСФО (IAS) 12 Налог на прибыль были внесены поправки для разъяснения следующего:

- вычитаемые временные разницы возникают по нерезализованным убыткам долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, вне зависимости от того, будет ли стоимость возмещаться путем продажи или удержания до погашения;

- оценка будущей налогооблагаемой прибыли может включать возмещение стоимости отдельных активов выше чем их балансовая стоимость, если существует достаточно доказательств, что компания с высокой вероятностью получит возмещение по данному активу в размере выше его балансовой стоимости;

- В случаях, когда налоговое законодательство ограничивает источники налогооблагаемой прибыли, в отношении которых могут быть зачтены определенные отложенные налоговые активы, возмещаемость отложенных налоговых активов может быть оценена только в совокупности с другими отложенными налоговыми активами такого же типа; и

- налоговые вычеты от использования отложенных налоговых активов должны быть исключены из оценки будущей налогооблагаемой прибыли, которая используется для оценки возмещаемости данных активов.

Группа не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на финансовую отчетность Группы.

б) *Новые стандарты, интерпретации и поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.*

Приведенные ниже стандарты, интерпретации и поправки, которые еще не вступили в силу и не применялись досрочно в данной финансовой отчетности, будут или могут оказывать влияние на последующую финансовую отчетность Группы.

МСФО (IFRS) 15 Выручка по договорам с покупателями

(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты)

МСФО (IFRS) 15 это объединенный стандарт по признанию выручки. Он заменяет собой МСФО (IAS) 18 Выручка, МСФО (IAS) 11 Договоры на строительство и применимые Интерпретации.

Целью МСФО (IAS) 15 является разъяснение принципов признания выручки. Это означает устранение несоответствий и выявленных недостатков, а также улучшение сравнимости практики по признанию выручки среди компаний, отраслей и рынков капитала. В этих целях МСФО (IFRS) 15 представляет единую модель признания выручки. Основным принципом модели является то, что выручка признается в сумме, которая отражает возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателям. Для этого МСФО (IFRS) требует применить следующие 5 этапов:

1. Определение договора с заказчиком
2. Определение обязательств по договору
3. Определение цены сделки
4. Распределение цены сделки между обязательствами по договору
5. Признание выручки при исполнении обязательств по договору

Помимо этого, значительно расширены требования по количественным и качественным раскрытиям в отношении выручки. Основной целью является раскрытие достаточного количества информации в отношении природы, объема, времени признания и неопределенности в отношении выручки и денежных потоков, возникающих в результате договоров с покупателями.

Для обеспечения этого МСФО (IFRS) 15 требует отдельных раскрытий в отношении договоров с покупателями и принятых существенных суждений.

В настоящее время Группа оценивает влияние нового стандарта на консолидированную финансовую отчетность и планирует начать его применение с требуемой даты вступления в силу.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты)

Итоговая версия МСФО (IFRS) 9 заменяет большую часть руководства в МСФО (IAS) 39 и все предыдущие версии МСФО (IFRS) 9. Стандарт включает в себя итоговые требования по всем трем фазам проекта по финансовым инструментам – классификация и оценка, обесценение, и учет хеджирования.

МСФО (IFRS) 9 определяет 3 основные категории финансовых активов: учитываемые по амортизированной стоимости, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и по справедливой стоимости через прибыли и убытки. Основа классификации зависит от бизнес-модели организации и характеристик договорных денежных потоков финансовых активов. Вложения в долевыми инструментами должны оцениваться по справедливой стоимости через прибыли или убытки, с возможностью выбора (не подлежащей отмене) на начало отношений представления изменений в справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Значительным изменением,

которое затронет все компании, является использование модели обесценения на основе «ожидаемых убытков» в МСФО (IFRS) 9, которая заменит модель «понесенных убытков» в МСФО (IAS) 39. В соответствии с МСФО (IFRS) 9 модель обесценения является более сконцентрированной на будущих событиях, так как не требуется наступления кредитного события (или индикатора обесценения) для признания кредитных убытков.

Большинство требований в отношении финансовых обязательств были оставлены без изменений, кроме признания изменений в справедливой стоимости финансовых обязательств, учитываемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, которые относятся к изменению собственного кредитного риска организации – такие изменения должны признаваться напрямую в составе прочего совокупного дохода.

Новые требования в отношении учета хеджирования больше основаны на принципах, являются менее сложными, и представляют более прочную связь с управлением рисками и казначейскими операциями организации, чем требования МСФО (IAS) 39.

В настоящее время Группа оценивает влияние нового стандарта на консолидированную финансовую отчетность и планирует начать его применение с требуемой даты вступления в силу.

МСФО (IFRS) 16 Аренда

(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты)

МСФО (IFRS) 16 был выпущен в январе 2016. Он содержит единую модель учета для арендатора, которая убирает разделение на операционную и финансовую аренду с точки зрения арендатора. Все договора, удовлетворяющие определению аренды, кроме краткосрочной аренды и аренды малоценных предметов, в отношении которых у арендатора есть право не применять требования МСФО (IFRS) 16 по оценке и классификации, будут учитываться в отчете о финансовом положении как актив «право использования» и соответствующее ему обязательство. Актив впоследствии учитывается в качестве основного средства или инвестиционной недвижимости, а обязательство списывается с использованием процентной ставки, вмененной в договоре аренды.

Требования к учету со стороны арендодателей практически не изменились по сравнению с предыдущими требованиями МСФО (IAS) 17.

В настоящее время Группа оценивает влияние нового стандарта на консолидированную финансовую отчетность и планирует начать его применение с требуемой даты вступления в силу.

3. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группа использует различные оценки и допущения, которые могут влиять на величину оценки активов и обязательств, а также на информацию в примечаниях к данной сокращенной финансовой отчетности. Группа также выносит определенные суждения при применении положений учетной политики. Такие

оценки и суждения постоянно анализируются на основе исторических данных и другой информации, включая прогнозы и ожидания относительно будущих событий, которые представляются обоснованными с учетом складывающихся обстоятельств. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок, и руководство может пересмотреть свои оценки в будущем, как в положительную, так и в отрицательную сторону с учетом фактов, связанных с каждой оценкой.

Ниже приведены допущения, которые могут иметь наиболее существенное влияние на показатели промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, а также оценки, которые могут привести к значительным изменениям в балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года.

Основные средства

Земельные участки, полученные в качестве вноса в акционерный капитал, были приняты к учету по справедливой стоимости на основании независимой оценки.

Земельные участки, принятые к учету в результате инвестиции в дочернюю организацию, были оценены по справедливой стоимости на основании данных независимой оценки.

Инвестиционная собственность

В состав инвестиционной собственности Группа включает часть площади земельных участков, на которых планируется строительство инвестиционной недвижимости, предназначенной для сдачи в аренду.

Соответствующая часть стоимости земельных участков определяется пропорционально доле площади застройки под объекты инвестиционной недвижимости в общей площади земельных участков.

Также в составе инвестиционной собственности отражается доля накопленного купонного дохода по биржевым облигациям, размещенным в целях привлечения денежных средств для реализации проекта по строительству, которая определяется пропорционально стоимости строительства объектов, предназначенных для сдачи в аренду, в общей стоимости строительства. Информация раскрыта в Примечании 6.

Запасы

В состав запасов Группа включает часть площади земельных участков, на которых планируется реализация проекта по строительству объектов, пропорционально площади застройки под строительство объектов, предназначенных для продажи (жилые здания), в общей площади земельных участков. Информация раскрыта в Примечании 8.

Также в состав запасов включается доля накопленного купонного дохода по биржевым облигациям, размещенным в целях привлечения денежных средств для реализации проекта по строительству - пропорционально стоимости строительства объектов, предназначенных для продажи.

Налоговое законодательство

Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускает возможность различных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция Руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть

оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. В настоящий момент 2015-2017 годы остаются открытыми для налоговой проверки.

Руководство полагает, что оно разумно оценило налоговые начисления, отраженные в прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, и намерено решительно защищать позиции и интерпретации Группы, использовавшиеся при определении налогов, если они будут оспорены налоговыми органами.

4. Управление финансовыми рисками

Риск изменения рыночных цен

Риск изменения рыночных цен возникает в результате использования Группой финансовых инструментов, приносящих процентный доход. Существует риск того, что справедливая стоимость и будущие денежные потоки финансовых инструментов будут колебаться из-за изменений в процентных ставках (риск процентных ставок) или других факторов, присущих рынку (прочие ценовые риски).

Кредитный риск

Кредитный риск – риск того, что контрагент не выполнит свои обязательства по контракту, и это приведет к убытку для Группы. Финансовые активы, по которым у Группы может возникнуть потенциальный кредитный риск, представлены в основном дебиторской задолженностью и денежными средствами. Погашение дебиторской задолженности подвержено влиянию экономических факторов, руководство Группы полагает, что существенный риск потерь отсутствует.

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют. Валютный риск возникает, когда отдельные компании, входящие в Группу, заключают сделки, номинированные в валюте, не являющейся функциональной.

Согласно политике Группы, погашение обязательств, финансирование расходов и инвестиций, номинированных в соответствующей валюте, не являющейся функциональной валютой, осуществляется с помощью денежных средств, полученных от выручки и прочих операций в той же валюте. Если у компании Группы недостаточно резервов соответствующей валюты для погашения обязательств, то денежные средства, уже номинированные в данной валюте, по возможности будут переведены из другой компании Группы. Общая стратегия Группы не предусматривает заключения контрактов с производными финансовыми инструментами.

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Риск колебания справедливой стоимости и денежных средств в связи с изменениями процентных ставок

Риск ликвидности возникает из управления Группой собственными оборотными средствами, а также из расходов по финансированию и выплат основных сумм по долговым инструментам. То, что Группа столкнется с трудностями при выполнении ею финансовых обязательств при наступлении сроков платежей, является риском.

Группа обладает развитой системой управления риском ликвидности для управления краткосрочным, среднесрочным и долгосрочным финансированием. Руководство осуществляет постоянный мониторинг прогнозируемых и фактических денежных потоков и анализирует графики погашения финансовых активов и обязательств, а также осуществляет процедуры детального бюджетирования.

5. Основные средства

	Земля	Здания и сооружения	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
На 1 января 2016	1 756 030	1 087	1 757 117
Реклассификация в категорию инвестиционной собственности	(435 403)	-	(435 403)
Реклассификация в категорию запасов	(127 813)	-	(127 813)
Приобретены путем объединения бизнесов	-	1 207	1 207
На 31 декабря 2016	1 192 814	2 294	1 195 108
Поступления	-	-	-
Трансляционная разница	-	74	74
На 30 июня 2017	1 192 814	2 368	1 195 182
<i>Амортизация и обесценение</i>			
На 1 января 2016	-	(72)	(72)
Начисления амортизации	-	(36)	(36)
На 31 декабря 2016	-	(108)	(108)
Начисления амортизации	-	(37)	(37)
Трансляционная разница	-	(4)	(4)
На 31 декабря 2017	-	(149)	(149)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
На 31 декабря 2016	1 192 814	2 186	1 195 000
На 30 июня 2017	1 192 814	2 219	1 195 033

Основные средства включают земельные участки, расположенные в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань), общей площадью 73 796 кв. м. Стоимость данных земельных участков на 30 июня 2017 года составляет 1 192 814 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года: 1 192 814 тыс. руб.).

Активы, переданные в качестве обеспечения

Земельный участок площадью 14 640 кв. м. по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Петербургская (литер А) и земельный участок площадью 90 000 кв. м. по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы с момента получения в качестве вноса в акционерный капитал и по состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года находятся в залоге. Залоговая стоимость земельных участков по состоянию на 30 июня 2017 года - 100 000 тыс. руб. и 1 877 561 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года: 100 000 тыс. руб. и 1 774 970 тыс. руб., соответственно).

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

6. Инвестиционная собственность

	На 30 июня 2017	На 31 декабря 2016
Земельные участки в Республике Болгария	1 047 670	1 047 670
Земельные участки в Российской Федерации	481 617	458 588
Трансляционные разницы	(96 931)	(149 167)
	1 432 356	1 357 091

В составе инвестиционной собственности Группа капитализирует в качестве затрат на строительство часть накопленного купонного дохода по размещенным биржевым облигациям в сумме 46 214 тыс. руб. по состоянию на 30.06.2017 и 23 185 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2016, пропорционально доле стоимости строительства инвестиционной недвижимости в общей стоимости строительства.

Справедливая стоимость инвестиционной собственности не подвергалась корректировкам по сравнению с балансовой стоимостью на 31 декабря 2016 года. По состоянию на отчетную дату существенных изменений справедливой стоимости инвестиционной собственности не было. Следующую оценку справедливой стоимости инвестиционной собственности Группа планирует провести к дате составления годовой консолидированной финансовой отчетности за 2017 год.

7. Займы выданные

	На 30 июня 2017	На 31 декабря 2016
Долгосрочные займы связанным сторонам	281 628	304 464
Краткосрочные займы связанным сторонам	62 719	52 959
Краткосрочные займы третьим лицам	6 316	20 582
	350 663	378 005

Долгосрочный заем связанной стороне имеет срок погашения – август 2024 года, процентная ставка составляет 8.25%.

Краткосрочные займы третьим лицам имеют срок погашения – декабрь 2017 года, процентные ставки находятся в диапазоне от 5.0% до 6.0%.

8. Запасы

	На 30 июня 2017	На 31 декабря 2016
Земельные участки в Российской Федерации	181 362	154 655
	181 362	154 655

В состав запасов Группа включает часть площади земельных участков, расположенных в Российской Федерации, которую в соответствии с проектом капитального строительства планируется использовать для строительства объектов жилой недвижимости для продажи.

В составе запасов Группа капитализирует в качестве затрат на строительство часть накопленного купонного дохода по размещенным биржевым облигациям в сумме 53 549 тыс. руб. по состоянию на 30.06.2017 и 26 842 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2016, пропорционально доле стоимости строительства недвижимости, предназначенной для продажи, в общей стоимости строительства.

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

9. Денежные средства и их эквиваленты

	На 30 июня 2017	На 31 декабря 2016
Денежные средства на счетах в банках	1 104	5 740
Денежные средства в кассе	8	86
	1 112	5 826

10. Акционерный капитал

	На 30 июня 2017	На 31 декабря 2016
Выпущенные и полностью оплаченные акции, шт.	2 110 524	2 110 524
Номинальная стоимость 1 обыкновенной акции, тыс. руб.	1	1
	2 110 524	2 110 524

11. Кредиты и займы

	На 30 июня 2017	На 31 декабря 2016
Долгосрочный облигационный заем	661 247	660 862
Долгосрочные кредиты и займы от третьих лиц	285 332	-
Краткосрочные кредиты и займы от третьих лиц	147 930	407 011
Проценты к уплате по выпущенным долговым ценным бумагам	21 313	21 313
	1 115 822	1 089 186

Обязательства по размещенным биржевым облигациям в части основного долга отражены Группой в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении в составе долгосрочных обязательств.

Обязательства по размещенным биржевым облигациям в части невыплаченного накопленного купонного дохода отражены Группой в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении в составе краткосрочных обязательств.

Выпущенные облигации имеют срок погашения – апрель 2026 года, ставка по каждому купонному периоду составляет 15.0%, купонный период - 181 день.

Долгосрочные займы от третьих лиц имеют срок погашения – июнь 2020 года, процентная ставка составляет 5.0%.

Краткосрочные займы от третьих лиц имеют срок погашения – декабрь 2017 года, процентная ставка находится в диапазоне от 5.0% до 6.0%.

12. Отложенные налоги

Основные компоненты расхода (дохода) по налогу на прибыль, отраженные в прибыли и убытках, включают в себя следующее:

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017	30 июня 2016
Текущий налог на прибыль	-	4
Отложенные доходы/(расходы) по налогу на прибыль, связанные с возникновением и уменьшением сумм временных разниц	(1 938)	2 917
Расходы по налогу на прибыль	(1 938)	2 921

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Налогооблагаемая прибыль Группы, а также расходы по налогу на прибыль за 2017 год и 2016 год формируются в Российской Федерации и Республике Болгария, где действуют ставки по налогу на прибыль в размере 20 % и 10 %, соответственно.

Сверка между расходом (доходом) по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью/(убытком), умноженной на внутренние ставки, применимые Группой в отдельных юрисдикциях, представлена ниже.

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2017	30 июня 2016
Убыток до налогообложения	(4 652)	(1 257)
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке 20%	930	251
Влияние различий в ставках налогообложения в других странах	(901)	(1 755)
Доходы и расходы, не влияющие на налоговую базу	2 685	5 682
Расходы по налогу на прибыль	(1 938)	2 921

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитаны по состоянию на 30 июня 2017 года и на 31 декабря 2016 года по всем временным разницам методом обязательств с использованием действующих внутренних ставок по налогу на прибыль, которые ожидается, что будут применяться, когда отложенные налоговые обязательства/(активы) будут погашены/(возмещены).

Отложенные налоговые активы и обязательства по состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года приведены ниже.

	Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении		Изменение/Корректировка отложенного налогового обязательства	Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017
	На 30 июня 2017	На 31 декабря 2016		
Отложенные налоговые обязательства по видам временных разниц:				
Переоценка инвестиционной собственности по справедливой стоимости	(55 352)	(37 901)	3 585	(13 866)
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(9 947)	-	-	(9 947)
Итого отложенные налоговые обязательства	(65 299)	(37 901)	3 585	(23 813)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	21 875	-	-	21 875
Итого отложенные налоговые активы	21 875	-	-	21 875
Итого чистые отложенные налоговые обязательства	(43 424)	(37 901)	3 585	(1 938)

13. Финансовые доходы и расходы

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2017	30 июня 2016
Процентные доходы по выданным займам, оцениваемым по амортизированной стоимости	13 985	23 555
Процентные расходы по выпущенным облигациям, оцениваемым по амортизированной стоимости	(9 468)	(21 045)
Чистый финансовый доход, признанный в прибылях и убытках	4 517	2 510

14. Операционная аренда

Обязательства по операционной аренде – Группа выступает в качестве арендатора

Группа заключила договор операционной аренды со связанной стороной на аренду помещения площадью 26 кв. м. в нежилом здании, расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 20, стр. 1. В соответствии с договором сумма арендной платы установлена в сумме, эквивалентной 40 (сорок) евро за кв. м. в месяц без учета НДС. Арендная плата оплачивается ежемесячно в рублях по курсу ЦБ РФ, действующему на дату оплаты. Срок действия договора – 11 месяцев. Группа пролонгирует договор на ежегодной основе.

15. Объединения бизнесов, завершённые в предыдущие периоды

18 апреля 2016 года Группа приобрела 100 % долю в дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», основной деятельностью которой является строительство и эксплуатация спортивных объектов и сооружений, гольф полей, стадионов и прочих объектов.

Ниже приводится справедливая стоимость приобретенных идентифицируемых активов и обязательств, стоимость приобретения и гудвил на дату приобретения:

	Учетная стоимость	Корректировка	Справедливая стоимость
Внеоборотные активы	838 559	163 824	1 002 383
Оборотные активы	64 214	-	64 214
Долгосрочные обязательства	(258 854)	-	(258 854)
Краткосрочные обязательства	(331 354)	-	(331 354)
Итого чистые активы	312 565	163 824	476 389

Основные средства дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» (земельные участки, машины и оборудование) признаны Группой на дату приобретения по справедливой стоимости на основании независимой оценки.

Ниже приводится стоимость гудвила при приобретении:

Денежные средства уплаченные	570 192
Справедливая стоимость	(476 389)
Гудвил	93 803

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Ниже приведена информация об изменении балансовой стоимости гудвила:

	На 30 июня 2017	На 31 декабря 2016
Стоимость на начало года	93 803	-
Приобретение дочерней организации	-	93 803
Изменения обменных курсов валют	(28 818)	-
Убытки от обесценения	-	-
	64 985	93 803

16. Операции со связанными сторонами

Информация о сделках, заключенных Группой со связанными сторонами, приведена в таблице ниже.

	Процентная ставка, %	Срок погашения	Задолженность связанных сторон 30 июня 2017	Задолженность связанных сторон 31 декабря 2016
Займы выданные долгосрочные				
ООО «Болгария Эйр»	8.25%	2024 год	281 628	304 464
Займы выданные краткосрочные				
ООО «Болгария Эйр»	8.25%	краткосрочная часть займа к погашению до 30 июня 2018	62 719	52 959
Краткосрочная кредиторская задолженность по арендным платежам				
ООО «Болгария Эйр»			-	169
			344 347	357 592

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2017	30 июня 2016
	Проценты к получению от связанных сторон	Проценты к получению от связанных сторон
Прочие операционные доходы		
ООО «Болгария Эйр»	13 889	14 914
	13 889	14 914

Договором займа, выданного Группой связанной стороне ООО «Болгария Эйр», предусмотрена ежемесячная уплата процентов. Погашение займа, осуществляется согласно графику в период с ноября 2016 года по сентябрь 2024 года.

Задолженность по начисленным процентам на 30 июня 2017 года составляет 5 629 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года – 7 287 тыс. руб.).

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

К ключевому управленческому персоналу Группа относит генеральных директоров и иных лиц, наделенных полномочиями и ответственных за планирование и контроль деятельности Группы.

Общая сумма краткосрочных вознаграждений ключевому управленческому персоналу Группы за шесть месяцев 2017 года составила 968 тыс. руб. (за шесть месяцев 2016 года – 78 тыс. руб.).

17. События после отчетной даты

События после отчетной даты, требующие раскрытия информации в настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, отсутствуют.