

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточная консолидированная отчетность по состоянию на 30 июня 2018 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, с заключением по результатам обзорной проверки сокращенная финансовая

Содержание

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации	3
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2018 года	4
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года	5
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года	7

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 2018 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 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 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.

А.И. Першина,
руководитель задания

27 августа 2018 года

Аудиторская организация:
акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,
ОГРН 1047717034640,

119071, г. Москва, проспект Ленинский, дом 15 А, офис 1129,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11606069294.




ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 30 июня 2018 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	На 30 июня 2018 (не аудировано)	На 31 декабря 2017
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы		13	-
Основные средства	5,7	1 195 064	1 195 023
Инвестиционная недвижимость	6,7	1 632 118	1 554 100
Гудвилл	8	70 254	66 323
Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи		35 000	35 000
Займы выданные	9	210 924	255 704
Итого внеоборотные активы		3 143 373	3 106 150
Оборотные активы			
Запасы	10	240 220	215 421
Займы выданные	9	10 215	6 818
Авансы выданные		1 277	932
Налог на прибыль уплаченный		491	491
Прочая дебиторская задолженность		12 701	20 231
Денежные средства и их эквиваленты	11	11 245	4 553
Итого оборотные активы		276 149	248 446
Итого активы		3 419 522	3 354 596
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Акционерный капитал	12	2 110 524	2 110 524
Резерв пересчета иностранной валюты		(33 696)	(66 348)
Нераспределенная прибыль		18 846	29 964
Итого капитал		2 095 674	2 074 140
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	13	1 017 043	992 242
Отложенные налоговые обязательства	14	50 387	46 981
Итого долгосрочные обязательства		1 067 430	1 039 223
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	13	141 417	135 196
Авансы полученные		64 244	122
Обязательства по прочим налогам		44 896	2 038
Прочая кредиторская задолженность		5 861	103 877
Итого краткосрочные обязательства		256 418	241 233
Итого обязательства		1 323 848	1 280 456
Итого капитал и обязательства		3 419 522	3 354 596


В.Б. Штербанов
Генеральный директор

27 августа 2018 г.

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о совокупном доходе
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
(в тысячах российских рублей)

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2018 года (не аудировано)	30 июня 2017 года (не аудировано)
Общие и административные расходы			
Доходы от санкций по условиям договора		-	-
Прочие доходы		9 772	4 401
Расходы по земельному налогу и налогу на имущество		(7 389)	(4 156)
Расходы на аудиторские и консалтинговые услуги		(4 560)	(2 098)
Материальные расходы		(2 938)	(2 756)
Расходы на оплату труда и страховые взносы		(2 214)	(2 825)
Расходы на аренду помещений	15	(513)	(478)
Прочие расходы		(1 945)	(667)
Операционный убыток		(9 787)	(8 579)
Финансовые доходы	16	9 810	13 985
Финансовые расходы	16	(9 401)	(9 468)
Прибыль от приобретения финансового актива		-	-
Курсовые разницы		1 653	(590)
Убыток до налогообложения		(7 725)	(4 652)
Расходы/(экономия) по налогу прибыль	14	(3 393)	(1 938)
Итого убыток за период		(11 118)	(6 590)
Прочий совокупный доход/ (убыток):			
Курсовые разницы по пересчету в валюту представления отчетности		32 652	(29 582)
Итого совокупный доход / (убыток) за период		21 534	(36 172)

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года

(в тысячах российских рублей)

	За шесть месяцев, закончившихся	
	Прим. 30 июня 2018 (не аудировано)	30 июня 2017 (не аудировано)
Операционная деятельность:		
Прибыль до налогообложения	(7 725)	(4 652)
<i>Корректировки:</i>		
Амортизация основных средств	919	36
Курсовые разницы	(3 791)	(27 754)
Финансовые доходы	(9 810)	(13 985)
Финансовые расходы	4 132	9 468
Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале и налоге на прибыль	(16 275)	(36 887)
Увеличение запасов	(9)	-
Увеличение авансов выданных	(346)	(971)
Увеличение/(уменьшение) авансов полученных	2 505	-
Увеличение/(уменьшение) прочих активов	-	(232)
Уменьшение/(увеличение) прочей дебиторской задолженности	7 531	466
Увеличение прочей кредиторской задолженности	12 965	8 447
Уменьшение прочих обязательств	-	(2 072)
Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в налоге на прибыль	22 646	5 638
Платежи по налогу на прибыль	-	-
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности	6 371	(31 249)
Инвестиционная деятельность:		
Приобретение нематериальных активов	(13)	-
Продажа финансовых инструментов		31 414
Выдача займов	(15)	
Возврат займов	46 669	32 972
Проценты полученные	5 451	15 770
Чистое движение денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности	52 092	80 156
Финансовая деятельность:		
Поступления от кредитов и займов		18 269
Погашение кредитов и займов	(1 543)	(22 724)
Проценты, уплаченные по кредитам и займам	(49 735)	(49 254)
Чистое движение денежных средств, использованных в финансовой деятельности	(51 278)	(53 709)
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(493)	88
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	7 185	(4 802)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	11 4 553	5 826
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	11 11 245	1 112

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года

(в тысячах российских рублей)

	Акционерный капитал (не аудировано)	Резерв по пересчету иностранных валют (не аудировано)	Нераспределенная прибыль (не аудировано)	Итого собственный капитал (не аудировано)
Остаток на 01 января 2017 года (пересчитанные данные)	2 110 524	(47 138)	24 228	2 087 614
Совокупный доход за период	-	-	(6 590)	(6 590)
Убыток за период (не аудировано)	-	-	-	-
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности (не аудировано)	-	(29 582)	-	(29 582)
Остаток на 30 июня 2017 года (не аудировано)	2 110 524	(76 720)	17 638	2 051 442
Остаток на 01 января 2018 года	2 110 524	(66 348)	29 964	2 074 140
Совокупный доход за период	-	-	(11 118)	(11 118)
Убыток за период (не аудировано)	-	-	-	-
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности (не аудировано)	-	32 652	-	32 652
Остаток на 30 июня 2018 года (не аудировано)	2 110 524	(33 696)	18 846	2 095 674

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

1.	Общая информация о Группе и ее деятельности.....	9
2.	Основа подготовки финансовой отчетности и основные принципы учетной политики.....	9
3.	Существенные учетные суждения и оценки	13
4.	Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками	14
5.	Основные средства.....	17
7.	Активы, переданные в обеспечение	18
8.	Объединения бизнесов, завершенные в предыдущие периоды.....	19
9.	Займы выданные.....	19
10.	Запасы.....	20
11.	Денежные средства и их эквиваленты.....	20
12.	Акционерный капитал.....	20
13.	Кредиты и займы.....	21
14.	Отложенные налоги	21
15.	Операционная аренда	23
16.	Финансовые доходы и расходы	23
17.	Операции со связанными сторонами.....	24
18.	События после отчетной даты.....	25

1. Общая информация о Группе и ее деятельности

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее – Компания) и его дочерние организации (далее совместно – Группа) осуществляют деятельность, связанную с проектированием, реконструкцией, строительством и капитальным ремонтом недвижимости, управлением инвестиционными проектами, финансовым посредничеством, ценными бумагами и торгово-посредническими операциями с движимым и недвижимым имуществом.

Компания зарегистрирована 17 апреля 2014 года в Российской Федерации. Свидетельство выдано МИФНС № 46 по г. Москве, ОГРН 1147746431469, ИНН 7714933728, КПП 771401001.

Юридический адрес и местонахождение Компании: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 20, стр.1.

Основной вид деятельности Компании: финансовое посредничество.

Акционеры Компании по состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года:

- 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», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 2,87%;
- Небанковская кредитная организация ЗАО «Национальный расчетный депозитарий», размер доли составляет 1,66%.

Бенефициарными владельцами Компании являются физические лица - граждане Республики Болгария Евстатиев Венцеслав Стоянов (доля участия 53,82%), Аршинков Иван Христов (доля участия 14,16%), Рачев Николай Вълчев (доля участия 27,49%).

Компания владеет 100% долей в дочерних организациях по состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года:

- ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации. Основным видом деятельности является управление ценными бумагами.
- ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария. Основным видом деятельности является строительство и эксплуатация спортивных объектов и сооружений, гольф полей, стадионов.

2. Основа подготовки финансовой отчетности и основные принципы учетной политики

2.1. Основа подготовки финансовой отчетности

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» (далее – МСФО (IAS) 34). Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не включает всей информации и раскрытий и должна рассматриваться совместно с годовой консолидированной финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, подготовленной в

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

соответствии международными стандартами финансовой отчетности, международными стандартами бухгалтерского учета и интерпретациями (далее совместно – МСФО).

Компания и ее дочерние организации ведут бухгалтерский учет и составляют отчетность в соответствии с требованиями законодательства соответствующих стран и в национальной валюте соответствующих стран, в которых они зарегистрированы. Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе данных индивидуальных отчетностей организаций, входящих в Группу, с последующим внесением поправок и проведением переклассификаций для целей достоверного представления информации в соответствии с МСФО (IAS) 34.

Валютой составления настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности является национальная валюта Российской Федерации - российский рубль. рубль также является функциональной валютой Группы.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей, если не указано иное.

Существенные суждения и оценки, использованные руководством Группы при подготовке настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, раскрываются ниже в Примечании 3.

2.2. Основные принципы учетной политики

Положения учетной политики, оценки и суждения, применяемые при подготовке настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют положениям учетной политики, оценкам и суждениям, раскрытым в консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, за исключением применения новых стандартов, вступивших в силу с 1 января 2018 года.

Применение новых и пересмотренных МСФО

а) Новые стандарты, вступившие в силу 1 января 2018 года

Группой были применены впервые, начиная с 1 января 2018 года, МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Характер и влияние новых стандартов рассматривается ниже.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (обязателен к применению для отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2018 года или после этой даты).

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» устанавливает новые требования по классификации, оценке финансовых активов и финансовых обязательств и заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

Классификация

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» финансовые активы классифицируются по трем категориям оценки: оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, и оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

В категорию финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, Группа относит денежные средства и их эквиваленты, торговую дебиторскую задолженность и займы выданные. Ранее данные инструменты также оценивались Группой по амортизированной стоимости.

На отчетную дату у Группы отсутствуют финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прочий совокупный доход.

В категорию финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, Группа относит долевые инструменты, которые не рассматриваются как долгосрочные стратегические инвестиции. Ранее данные инструменты также удовлетворяли критериям оценки по справедливой стоимости, изменения которой отражаются через прибыль или убыток.

В отношении классификации финансовых обязательств МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» в значительной степени сохраняет требования МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

В категорию финансовых активов, оцениваемых впоследствии по амортизированной стоимости, Группа относит торговую и прочую кредиторскую задолженность, включая займы полученные. Ранее Группа применяла аналогичную классификацию и оценку финансовых обязательств.

Обесценение

В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» требует отражать ожидаемые кредитные убытки и их изменение, в отличие от предусмотренной МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» модели понесенных потерь.

Оценка ожидаемых кредитных убытков проведена Группой в отношении торговой дебиторской задолженности и займов, выданных Группой связанным сторонам, с применением подхода, заключающимся в признании ожидаемых кредитных убытков за весь срок на основе исторических данных по исполнению контрагентами договорных обязательств, с учетом будущих экономических условий, ожидаемых Группой.

Применение требований МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» в части обесценения не привело к признанию ожидаемых кредитных убытков и созданию оценочного резерва в отношении торговой дебиторской задолженности и займов, выданных Группой связанным сторонам, учитываемых по амортизированной стоимости.

Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» не оказало существенного влияния на настоящую промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (обязателен к применению для отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2018 года или после этой даты).

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» устанавливает новые принципы признания выручки, согласно которым выручка признается по мере того, как выполняется обязанность к исполнению путем передачи обещанного товара или услуги покупателю, актив передается по мере того, как покупатель получает контроль над таким активом. Стандарт заменяет МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», МСФО (IAS) 18 «Выручка» и Разъяснение КРМФО (IFRIC) 18 «Передача активов покупателями».

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Выручка Группы от сдачи недвижимого имущества в аренду и оказания прочих услуг признается в течение периода по мере оказания услуг.

Применение МСФО (IFRS) 15 не оказало существенного влияния на финансовое положение и результаты деятельности Группы, сравнительные данные и капитал в настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности не были пересчитаны.

b) *Новые интерпретации и поправки, вступившие в силу 1 января 2018 года*

Следующие разъяснения и изменения к МСФО вступили в силу, начиная с 1 января 2018 года:

- *Изменения к МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций».*
Разъясняют порядок учета изменений условий вознаграждения на основе акций и обязательства по уплате налога, удержанного из суммы предоставленного вознаграждения на основе акций.
- *Изменения к МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость».*
Изменения устанавливают более четкие критерии для перевода объектов в категорию или из категории инвестиционной недвижимости, в частности, организация может перевести объект недвижимости в категорию или из категории инвестиционной недвижимости тогда и только тогда, когда имеет место изменение (начало развития) характера его использования.
- *КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предварительная оплата».*
Разъясняет порядок признания немонетарного актива либо немонетарного обязательства, возникающих в результате совершения либо получения предварительной оплаты до момента признания относящегося к ней актива, дохода или расхода.
- *Ежегодное улучшение МСФО (IFRS) за период 2014-2016 касательно затруднений, связанных с МСФО (IFRS) 1 Первое применение и МСФО (IAS) 28 Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия.*

Группа рассмотрела данные разъяснения и изменения к стандартам при подготовке настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности. Разъяснения и изменения к стандартам не оказали существенного влияния на настоящую промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы.

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

Ниже приведен перечень стандартов, интерпретаций и поправок к стандартам, которые на момент составления данной отчетности были выпущены, но окажут влияние на отчетность Группы лишь в будущих периодах.

- *МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (вступает в силу с 1 января 2019 года).*
Стандарт заменяет МСФО (IAS) 17 «Аренда» и обязывает арендаторов признавать активы и обязательства для большинства договоров аренды, за исключением специально оговоренных случаев. Для арендодателей произошли незначительные изменения текущих правил, установленных МСФО (IAS) 17 «Аренда».
- *IFRIC 23 «Неопределенность в отношении расчета налога на прибыль» (вступает в силу с 1 января 2019 года).*
Уточняет требования по признанию и оценке налогового обязательства или налогового актива, когда существует неопределенность при учете налогов на прибыль.
- *Изменения к МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия» (вступают в силу с 1 января 2019 года).*

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Изменения разъясняют, что долгосрочные вложения в ассоциированную организацию или совместное предприятие, которые составляют часть чистых инвестиций организации в ассоциированную организацию или совместное предприятие, следует учитывать согласно МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

- *Изменения к МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям» (вступают в силу с 1 января 2019 года).*

Изменения уточняют, какие затраты по заимствованиям могут быть капитализированы в определенных обстоятельствах.

- *Поправка к МСФО (IFRS) 9 «Предоплаты с отрицательным возмещением» (вступает в силу с 1 января 2019 года).*

Поправки уточняют требования к классификации финансовых активов и обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

- *МСФО (IFRS) 17 Договоры страхования (вступает в силу с 1 января 2021 года).*

Стандарт заменяет МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования», а также связанные с ним интерпретации, и устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации по договорам страхования.

Группа не ожидает, что стандарты, интерпретации и поправки, выпущенные, но еще не вступившие в силу, окажут значительное влияние на Группу.

3. Существенные учетные суждения и оценки

Группа выносит учетные суждения и оценки относительно будущего, которые основаны на историческом опыте и других факторах, включая ожидания наступления будущих событий, которые, как считается, будут разумными в сложившихся обстоятельствах. В будущем реальный опыт может отличаться от этих суждений и оценок. Суждения и оценки, несущие в себе значительный риск возникновения существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, обсуждаются ниже.

Инвестиционная недвижимость

В состав инвестиционной недвижимости Группа включает часть площади земельных участков, на которых планируется строительство 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 недвижимости отражается доля накопленного купонного дохода по биржевым облигациям, размещенным Группой 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, в общей площади земельных участков. Также в состав запасов включается доля накопленного купонного дохода по биржевым облигациям,

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

размещенным в целях привлечения денежных средств для реализации проекта по строительству - пропорционально стоимости строительства объектов, предназначенных для продажи. Информация раскрыта в Примечании 9.

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 2015-2018 годы остаются открытыми для налоговой проверки Группы.

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

Пересчет иностранной валюты

При подготовке настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности применялись следующие официальные обменные курсы валют по отношению к российскому рублю, установленные Центральным банком Российской Федерации:

	<u>На 30 июня 2018</u>	<u>На 31 декабря 2017</u>
Болгарский лев	37.3129	35.2252
Евро	72.9921	68.8668

Средний обменный курс за отчетный период, использованный при подготовке настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, составил:

	<u>За шесть месяцев, закончившихся</u>	
	<u>30 июня 2018</u>	<u>30 июня 2017</u>
Болгарский лев	36.7235	32.0515

4. Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

Деятельность Группы подвержена следующим финансовым рискам:

- кредитный риск;
- риск изменения рыночных цен;
- валютный риск;
- процентный риск;
- риск ликвидности.

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Как любая коммерческая деятельность, Группа подвержена рискам, возникающим в связи с использованием финансовых инструментов. В данном примечании описываются цели, политика и процедуры Группы в области управления этими рисками, а также методы, используемые для их оценки. Дальнейшая количественная информация об этих рисках представлена в данной финансовой отчетности.

Подверженность Группы рискам финансовых инструментов, ее цели, политика и процедуры в области управления рисками, а также методы, используемые для их оценки, не претерпели существенных изменений по сравнению с предшествующими периодами, если в данном примечании не утверждается иное.

(i) Основные финансовые инструменты

Деятельность Группы подвержена рискам, связанным с использованием следующих категорий финансовых инструментов:

	Прим.	На 30 июня 2018	На 31 декабря 2017
Финансовые активы			
Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи		35 000	35 000
Займы выданные	9	221 139	262 522
Дебиторская задолженность и авансы выданные		13 978	21 163
Денежные средства и их эквиваленты	11	11 245	4 553
Финансовые обязательства			
Займы полученные	13	1 158 460	1 127 438
Кредиторская задолженность и авансы полученные		70 105	103 999

(ii) Финансовые инструменты, не оцениваемые по справедливой стоимости

Финансовыми инструментами, не оцениваемыми по справедливой стоимости, являются денежные средства и их эквиваленты, торговая и прочая дебиторская задолженность, торговая и прочая кредиторская задолженность, кредиты и займы.

Вследствие своего краткосрочного характера балансовая стоимость денежных средств и их эквивалентов, торговой и прочей дебиторской задолженности, торговой и прочей кредиторской задолженности приблизительно равна их справедливой стоимости.

Основные задачи, политика и процессы

Руководство несет всю полноту ответственности за определение целей и политики управления рисками Группы.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск финансовых убытков Группы, в случае если покупатель или контрагент финансового инструмента не сможет выполнить свои обязательства по договору.

Риск изменения рыночных цен

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

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Валютный риск

Валютный риск возникает, когда отдельные организации, входящие в Группу, заключают сделки, номинированные в валюте, не являющейся функциональной.

Группа подвержена валютному риску в связи с наличием по состоянию на 30 июня 2018 года активов и обязательств по займам от третьих лиц, номинированных в болгарских левах, то есть в валюте, отличной от функциональной валюты Группы. Группа не хеджирует валютные риски.

Финансовые активы и обязательства, выраженные в Болгарских левах, представлены следующим образом.

	Прим.	На 30 июня 2018	На 31 декабря 2017
Краткосрочные займы, выданные третьим лицам	9	5 794	6 588
Долгосрочные займы от третьих лиц	13	355 407	330 804
Краткосрочные займы от третьих лиц	13	123 658	113 905

Согласно политике Группы, организациям, входящим в Группу, рекомендуется, по возможности погашать обязательства, номинированные в их функциональной валюте денежными средствами, полученными от своих операций в этой валюте. Если у организации Группы есть обязательства, номинированные в валюте, не являющейся ее функциональной валютой (и если у нее недостаточно резервов этой валюты для погашения обязательств), то денежные средства, уже номинированные в данной валюте, по возможности будут переведены из другой организации Группы.

Процентный риск

Изменение процентной ставки имеет непосредственное влияние на кредиты и займы посредством изменения их справедливой стоимости (при фиксированной процентной ставке) или величины будущих денежных потоков (при плавающей ставке). При привлечении новых займов руководство принимает решение о том, какой тип заемных средств будет наиболее благоприятным для Группы в течение ожидаемого срока до погашения: с фиксированной или плавающей ставкой.

На отчетную дату у Группы есть обязательства в части основного долга и накопленного купонного дохода по размещенным биржевым облигациям с фиксированной процентной ставкой. Информация в отношении условий размещения облигаций раскрыта в Примечании 13.

Риск ликвидности

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 финансовых обязательств при наступлении сроков платежей, является риском.

Политика Группы направлена на обеспечение достаточного количества денежных средств для выполнения своих обязательств при наступлении сроков платежей. Для достижения этой цели Группа стремится поддерживать баланс денежных средств (или согласованных кредитных линий) для соответствия ожидаемым требованиям на период как минимум 45 дней. Группа также стремится снизить риск ликвидности путем установления фиксированных процентных ставок (и, следовательно, денежных потоков) на части ее долгосрочных заимствований.

Информация о сроках погашения финансовых обязательств в соответствии с условиями договоров займа Группы раскрыта в Примечании 13.

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

5. Основные средства

	Земля	Здания и сооружения	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
На 31 декабря 2017	1 192 814	2 391	1 195 205
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	-	77	77
На 30 июня 2018	1 192 814	2 468	1 195 282
<i>Амортизация</i>			
На 31 декабря 2017	-	(182)	(182)
Начисленная амортизация	-	(36)	(36)
На 30 июня 2018	-	(218)	(218)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
На 31 декабря 2017	1 192 814	2 209	1 195 023
На 30 июня 2018	1 192 814	2 250	1 195 064

В составе основных средств отражены земельные участки, расположенные в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань), общей площадью 78 728 кв. м, которая не предназначена для строительства недвижимости в целях продажи или сдачи в аренду. Балансовая стоимость указанной площади земельных участков на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года составляет 1 192 814 тыс. руб.