

# **АО «Лидер Инвест»**

Промежуточная сокращенная  
консолидированная финансовая отчетность  
за первое полугодие 2017 года  
(неаудированная)

# АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»

## СОДЕРЖАНИЕ

---

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)	1
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	2-3
ПРОМЕЖУТОЧНАЯ СОКРАЩЕННАЯ КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА (НЕАУДИРОВАННАЯ):	
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	4
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	5
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	6
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	7-8
ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	9-25
1. Общие сведения	9
2. Принципы подготовки отчетности	9
3. Существенные положения учетной политики, суждения, оценки и допущения	9
4. Информация по сегментам	14
5. Выручка	15
6. Себестоимость	16
7. Коммерческие расходы	17
8. Административные расходы	17
9. Финансовые доходы и расходы	17
10. Расход по налогу на прибыль	18
11. Инвестиционные права	18
12. Прочие финансовые активы	18
13. Запасы	19
14. Торговая и прочая дебиторская задолженность	19
15. Авансы выданные	19
16. Прочие оборотные активы	19
17. Денежные средства и их эквиваленты	20
18. Капитал	20
19. Долговые обязательства	22
20. Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	23
21. Резервы предстоящих расходов	24
22. Сделки со связанными сторонами	24
23. События после отчетной даты	25

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И  
УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ  
ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА  
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**

---

Руководство отвечает за подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей консолидированное финансовое положение АО «Лидер Инвест» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 30 июня 2017 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за полугодие, закончившееся на указанную дату, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности («МСФО») (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:


- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы;
- рациональность и целесообразность бухгалтерских суждений и предпосылок;
- соблюдение принципов МСФО 34 или раскрытий всех существенных отступлений от МСФО в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности и;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

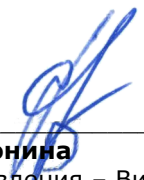
Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы за полугодие, закончившееся 30 июня 2017 года, была утверждена руководством 25 августа 2017 года.

**От имени руководства**



---

**И.П. Юдовский**  
Президент  
АО «Лидер Инвест»



---

**Е.С. Воронина**  
Член Правления – Вице-президент –  
руководитель Комплекса финансов  
АО «Лидер Инвест»

25 августа 2017 года

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Совету директоров и акционерам АО «Лидер Инвест»

### **Введение**

Мы провели обзорную проверку прилагаемого промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении АО «Лидер Инвест» и его дочерних предприятий (далее - «Группа») по состоянию на 30 июня 2017 года и связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, об изменениях в собственном капитале и о движении денежных средств за полугодие, закончившееся на эту дату, а также выборочных пояснительных примечаний. Руководство отвечает за подготовку и представление данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО (IAS) 34 «*Промежуточная финансовая отчетность*». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенной нами обзорной проверки.

### **Объем обзорной проверки**

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «*Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации*». Обзорная проверка промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности включает в себя проведение опросов, главным образом сотрудников, ответственных за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также проведение аналитических и других процедур обзорной проверки. Обзорная проверка предполагает значительно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

### **Вывод**

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с МСФО (IAS) 34 «*Промежуточная финансовая отчетность*».

## Важные обстоятельства

Как указано в Примечании 3 к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группа досрочно применила стандарт МСФО 15 «Выручка по договорам с покупателями» с 1 января 2017 года. Применение стандарта было отражено ретроспективно, методом отражения суммарного эффекта в составе капитала, в связи с чем была пересмотрена сравнительная информация на 31 декабря 2016 года.

Также, как указано в Примечании 18 к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, в соответствии с принятой Группой учетной политикой, сравнительная информация на 1 января и 31 декабря 2016 года была пересмотрена в связи с ретроспективной консолидацией дочерней компании, контроль над которой был получен Группой в январе 2017 года, и которая находилась под общим контролем с Группой до этого момента.

  
Швецов А. В.  
руководитель задания



*Deloitte & Touche*

25 августа 2017 года

Компания: АО «Лидер Инвест»

Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 005989561 от 24.09.2004 г. Выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве.

Основной государственный регистрационный номер: 1047796714646

Место нахождения: 103000, г. Москва, Милютинский переулок, д. 13, стр. 1

Аудиторская организация: ЗАО «Делойт и Туш СНГ»

Свидетельство о государственной регистрации № 018.482, выдано Московской регистрационной палатой 30.10.1992 г.

Основной государственный регистрационный номер: 1027700425444

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ: серия 77 № 004840299, выдано 13.11.2002 г. Межрайонной Инспекцией МНС России № 39 по г. Москва.

Член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация), ОГРН 11603080484.

# АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

## ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ) (в миллионах российских рублей)

		30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года (пересмотрено)*
	Прим.		
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства		314	324
Нематериальные активы		24	23
Инвестиционная недвижимость		3,948	3,911
Инвестиционные права	11	2,409	3,304
Вложения в ассоциированные организации		29	26
Прочие финансовые активы	12	398	269
Отложенные налоговые активы		565	648
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>7,687</b>	<b>8,505</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	13	7,957	6,914
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	629	441
Авансы выданные	15	3,572	3,132
Налог на прибыль к возмещению		293	123
Прочие финансовые активы	12	60	60
Прочие оборотные активы	16	116	76
Денежные средства и их эквиваленты	17	1,512	1,828
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>14,139</b>	<b>12,574</b>
<b>Итого активы</b>		<b>21,826</b>	<b>21,079</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал и резервы</b>			
Акционерный и добавочный капитал	18	8,295	6,954
Резерв по объединению компаний под общим контролем		-	1,341
Нераспределенная прибыль		884	28
<b>Собственный капитал акционеров материнской компании</b>		<b>9,179</b>	<b>8,323</b>
Неконтролирующие доли участия		(325)	(241)
<b>Итого капитал</b>		<b>8,854</b>	<b>8,082</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	19	907	709
Облигации	19	-	2,967
Торговая и прочая кредиторская задолженность		59	28
Резервы предстоящих расходов		24	77
Отложенные налоговые обязательства		450	432
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>1,440</b>	<b>4,213</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	19	1,989	1,872
Облигации	19	2,967	-
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	20	6,363	6,384
Резервы предстоящих расходов	21	196	438
Обязательства по налогу на прибыль		17	90
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>11,532</b>	<b>8,784</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>12,972</b>	<b>12,997</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>21,826</b>	<b>21,079</b>

\* Пересмотрено в связи с ретроспективной консолидацией АО «Лобачевского 120» и досрочным применением МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (Примечание 18)

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-25, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

**АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»**  
**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ**  
**ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ**  
**ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)**  
**(в миллионах российских рублей, за исключением прибыли на акцию)**

	Прим.	За полугодие, закончившееся	
		30 июня 2017	30 июня 2016
Выручка	5	4,603	3,814
Себестоимость	6	(2,309)	(1,781)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>2,294</b>	<b>2,033</b>
Доход от реализации инвестиционной недвижимости		-	509
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости		-	(550)
<b>Убыток по инвестиционной недвижимости</b>		<b>-</b>	<b>(41)</b>
Коммерческие расходы	7	(246)	(128)
Административные расходы	8	(364)	(299)
<b>Валовая прибыль по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов</b>		<b>1,684</b>	<b>1,565</b>
Прочие расходы, нетто		(116)	(28)
<b>Результаты от операционной деятельности</b>		<b>1,568</b>	<b>1,537</b>
Финансовые доходы	9	90	153
Финансовые расходы	9	(678)	(209)
<b>Чистые финансовые расходы</b>		<b>(588)</b>	<b>(56)</b>
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль		20	9
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>1,000</b>	<b>1,490</b>
Расход по налогу на прибыль	10	(228)	(310)
<b>Прибыль и общая совокупная прибыль за отчетный период</b>		<b>772</b>	<b>1,180</b>
Причитающийся:			
Акционерам Компании		856	1,235
Неконтролирующим долям участия		(84)	(55)
<b>Итого совокупный доход за отчетный период</b>		<b>772</b>	<b>1,180</b>
Базовая и разводненная прибыль на акцию, тыс. руб.	18	87	138

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-25, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

**АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»**  
**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ**  
**ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)**  
*(в миллионах российских рублей)*

Прим.		Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании						
		Акционер- ный капитал	Добавоч- ный капитал	Резерв по объединению компаний под общим контролем	Непокрытый (убыток)/ нераспреде- ленная прибыль	Собственный капитал акционеров материнской Компании	Неконтро- лирующие доли участия	Итого капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2015		1	6,953	-	(1,414)	5,540	(285)	5,255
Эффект от ретроспективной консолидации	18	-	-	1,341	-	1,341	-	1,341
Остаток по состоянию на 1 января 2016 (пересмотрено)*		1	6,953	1,341	(1,414)	6,881	(285)	6,596
Прибыль и общий совокупный доход за период		-	-	-	1,235	1,235	(55)	1,180
Остаток по состоянию на 30 июня 2016 года		1	6,953	1,341	(179)	8,116	(340)	7,776
Остаток по состоянию на 31 декабря 2016		1	6,953	-	567	7,521	(241)	7,280
Эффект от ретроспективной консолидации	18	-	-	1,341	-	1,341	-	1,341
Влияние применения МСФО 15	18	-	-	-	(539)	(539)	-	(539)
Остаток по состоянию на 1 января 2017 (пересмотрено)*		1	6,953	1,341	28	8,323	(241)	8,082
Прибыль и общий совокупный доход за период		-	-	-	856	856	(84)	772
Операции с акционерами Компании								
Объединение компаний под общим контролем	18	-	1,341	(1,341)	-	-	-	-
Итого по операциям с акционерами Компании		-	1,341	(1,341)	-	-	-	-
Остаток по состоянию на 30 июня 2017 года		1	8,294	-	884	9,179	(325)	8,854

\*Пересмотрено в связи с ретроспективной консолидацией АО «Лобачевского 120» и досрочным применением МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (Примечание 18)

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-25, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.



**АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»**  
**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ**  
**ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА**  
**(НЕАУДИРОВАННЫЙ)**  
**(в миллионах российских рублей)**

		<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>Прим.</b>	<b>30 июня 2017</b>	<b>30 июня 2016</b>
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
<b>Прибыль за период</b>		<b>772</b>	<b>1,180</b>
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	10	228	310
Доля в прибыли ассоциированных организаций		(20)	(9)
Чистая прибыль по курсовым разницам	9	(1)	(3)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		-	41
Амортизация		17	10
Убыток от обесценения/ списания финансовых активов и обязательств, нетто	9	5	-
Убыток от обесценения нефинансовых активов		18	-
Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	5	322	-
Компонент финансирования, признанный в выручке, по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости		(465)	-
Процентные доходы	9	(89)	(150)
Процентные расходы	9	351	209
<b>Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале</b>		<b>1,138</b>	<b>1,588</b>
Уменьшение запасов		43	197
(Увеличение)/ уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных и прочих оборотных активов		(662)	109
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности		97	309
Увеличение/ (уменьшение) договорных обязательств по реализации объектов недвижимости		19	(1,256)
Уменьшение резервов предстоящих расходов		(295)	(173)
<b>Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>340</b>	<b>774</b>
Налог на прибыль уплаченный		(372)	(294)
Проценты уплаченные		(255)	(149)
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>(287)</b>	<b>331</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		5	-
Проценты полученные		65	139
Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости и основных средств		(7)	(244)
Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов	12	(220)	-
Погашение займов выданных		91	-
Чистый приток денежных средств от возврата с депозитов от 3-х месяцев		-	941
Поступления от инвестиции в ассоциированную компанию		12	-
Приобретения инвестиционных прав и незавершенного строительства		(204)	(310)
<b>Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		<b>(258)</b>	<b>526</b>

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-25, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

**АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»**  
**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ**  
**ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА**  
**(НЕАУДИРОВАННЫЙ) (ПРОДОЛЖЕНИЕ)**  
*(в миллионах российских рублей)*

		<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>Прим.</b>	<b>30 июня 2017</b>	<b>30 июня 2016</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Получение кредитов и займов	19	1,043	765
Погашение кредитов и займов	19	(814)	(1,006)
<b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>229</b>	<b>(241)</b>
(Уменьшение)/ увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(316)	616
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	17	1,828	508
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	17	<b>1,512</b>	<b>1,124</b>

*Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-25, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.*

**АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ**  
**ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА**  
**(НЕАУДИРОВАННОЙ)**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

## **1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

АО «Лидер Инвест» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания учреждена в 2004 году, зарегистрированный офис Компании располагается по адресу: 103000, г. Москва, Милютинский переулок, д. 13, стр. 1, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются строительство жилых домов и коммерческой недвижимости, а также предоставление услуг управления недвижимостью в Москве. Группа получает доходы главным образом от продажи завершенных объектов жилой и коммерческой недвижимости, а также от сдачи в аренду завершенных объектов коммерческой недвижимости и реализации услуг управления недвижимостью.

По состоянию на 30 июня 2017 года и на 31 декабря 2016 года единственным акционером Компании является ПАО АФК «Система», которая напрямую и через аффилированных с нею лиц контролирует 100% обыкновенных акций Компании. Владелец контрольного пакета акций ПАО АФК «Система» является г-н Евтушенков В.П.

## **2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ**

Данная сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Настоящая отчетность не включает всю информацию и пояснения, которые подлежат раскрытию в полной годовой консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Группа не включила в отчетность ту информацию, которая дублирует содержание последней проаудированной годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, в частности, учетные политики и детальную информацию по счетам в случае отсутствия существенных изменений в сумме или природе счета, поэтому данная отчетность должна рассматриваться совместно с аудированной годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, которая была подготовлена в соответствии с МСФО.

## **3. СУЩЕСТВЕННЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ, СУЖДЕНИЯ, ОЦЕНКИ И ДОПУЩЕНИЯ**

При подготовке данной промежуточной сокращенной промежуточной консолидированной отчетности были использованы те же учетные политики, презентация и порядок вычислений, которые применялись при подготовке финансовой отчетности Группы за 2016 год за исключением досрочного применения МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (Примечание 5, 18), вступающего в силу с 1 января 2018 года и примененного Группой с 1 января 2017 года и влияния применения следующих пересмотренных стандартов, вступивших в силу на 1 января 2017 года:

- Поправки к МСФО (IAS) 7 «Инициатива в сфере раскрытия информации»;
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Признание отложенных налоговых активов в отношении нерезализованных убытков».

**Поправки к МСФО (IAS) 7 «Инициатива в сфере раскрытия информации»**

Поправки требуют раскрытия информации, помогающей пользователям финансовой отчетности оценить изменения обязательств в результате финансовой деятельности, включая изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими.

Применение данных поправок не оказало существенного влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку раскрытие этой информации не требуется в промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

**Поправки к МСФО (IAS) 12 «Признание отложенных налоговых активов  
в отношении нереализованных убытков»**

Поправки содержат следующие разъяснения, как организация должна оценивать наличие достаточной налогооблагаемой прибыли в будущем, против которой можно зачесть вычитаемую временную разницу.

Применение данных поправок не оказало существенного влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку подход Группы к оценке достаточности налогооблагаемой прибыли в будущем не противоречит данным поправкам.

Налог на прибыль для промежуточного периода рассчитывался исходя из эффективной налоговой ставки, ожидаемой по результатам годовых показателей.

**МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»**

Группа досрочно применила новый стандарт МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», который вступает в силу с 1 января 2018 года и заменяет все действующие на данный момент стандарты по признанию выручки, включая МСФО (IAS) 18 «Выручка», МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», разъяснение КРМСФО (IFRIC) 15 «Соглашение на строительство объектов недвижимости», и прочие соответствующие интерпретации.

Ключевой принцип МСФО (IFRS) 15 заключается в том, что организация должна признавать выручку в момент или по мере передачи обещанных товаров или услуг покупателям в сумме, соответствующей вознаграждению, на которое, как организация ожидает, она имеет право в обмен на товары и услуги. Стандарт обеспечивает единую пятиступенчатую модель, базирующихся на основополагающих принципах, которая применяется ко всем договорам с покупателями.

В соответствии с МСФО (IFRS) 15, Группа признает выручку, когда или по мере того, как выполняется обязательство Группы перед покупателем, т.е. когда контроль над товарами или услугами, составляющими обязательство Группы, переходит к покупателю. Применение МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» было отражено ретроспективно методом отражения суммарного эффекта в составе нераспределенной прибыли на 31 декабря 2016 года и оказало существенное влияние на финансовые показатели консолидированного отчета о финансовом положении на 31 декабря 2016 года (Примечание 18).

**АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»****ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)****(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Влияние применения МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» на промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2017 года (неаудированный) представлено ниже:

<b>(в миллионах российских рублей)</b>	<b>С применением МСФО 15</b>	<b>Эффект от применения МСФО 15</b>	<b>Без применения МСФО 15</b>
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	7,957	631	8,588
Прочие оборотные активы	116	(58)	58
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>14,139</b>	<b>573</b>	<b>14,712</b>
<b>Итого активы</b>	<b>21,826</b>	<b>573</b>	<b>22,399</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал и резервы</b>			
Нераспределенная прибыль	884	(415)	469
<b>Собственный капитал акционеров материнской компании</b>	<b>9,179</b>	<b>(415)</b>	<b>8,764</b>
<b>Итого капитал</b>	<b>8,854</b>	<b>(415)</b>	<b>8,439</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Отложенные налоговые обязательства	450	(104)	346
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1,440</b>	<b>(104)</b>	<b>1,336</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	6,363	1,092	7,455
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>11,532</b>	<b>1,092</b>	<b>12,624</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>12,972</b>	<b>988</b>	<b>13,960</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>	<b>21,826</b>	<b>573</b>	<b>22,399</b>

**АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»****ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)****(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Влияние применения МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» на промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за первое полугодие 2017 года представлено ниже:

<b>(в миллионах российских рублей, за исключением прибыли на акцию)</b>	<b>С применением МСФО 15</b>	<b>Эффект от применения МСФО 15</b>	<b>Без применения МСФО 15</b>
Выручка	4,603	(1,472)	3,131
Себестоимость	(2,309)	631	(1,678)
<b>Валовая прибыль</b>	<b>2,294</b>	<b>(841)</b>	<b>1,453</b>
<b>Валовая прибыль и убыток по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов</b>	<b>1,684</b>	<b>(841)</b>	<b>843</b>
<b>Результаты от операционной деятельности</b>	<b>1,568</b>	<b>(841)</b>	<b>727</b>
Финансовые расходы	(678)	322	(356)
<b>Чистые финансовые расходы</b>	<b>(588)</b>	<b>322</b>	<b>(266)</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>1,000</b>	<b>(519)</b>	<b>481</b>
Расход по налогу на прибыль	(228)	104	(124)
<b>Прибыль и общая совокупная прибыль за отчетный период</b>	<b>772</b>	<b>(415)</b>	<b>357</b>
Причитающийся:			
Акционерам Компании	856	(415)	441
<b>Итого совокупный доход за отчетный период</b>	<b>772</b>	<b>(415)</b>	<b>357</b>
Базовая и разводненная прибыль на акцию, тыс. руб.	87	42	45

Подготовка промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности требует от руководства формирования суждений и допущений, влияющих на применение учетной политики и оценку суммы активов и обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок. При подготовке данной промежуточной сокращенной консолидированной отчетности, применялись те же существенные суждения и оценки руководства, применимые к учетной политике Группы, что использовались для годовой консолидированной отчетности Группы за 2016 год, подготовленной в соответствии с МСФО, кроме суждения в отношении процента завершения для признания выручки по договорам с покупателями в течение времени.

**Изменения в учетной политике в связи с досрочным применением МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»****Выручка от реализации объектов недвижимости**

Группа осуществляет продажу объектов недвижимости в основном физическим лицам преимущественно на условиях предоплаты, которая происходит в течение 2-5 рабочих дней с момента регистрации договора. Договор долевого участия обычно подписывается на ранних стадиях строительства. Строительство проекта в среднем составляет от 1.5 лет до 2 лет.

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения в Федеральном законе №214-ФЗ, в том числе изменения, которые регулируют права и обязанности участника долевого строительства в части одностороннего расторжения и отказа от выполнения обязательств по договору долевого участия. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору (в течении времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем и даты государственной регистрации договора.

Принимая во внимание изменения в федеральном законе №214-ФЗ, вступившие в силу с 1 января 2017 года, договоры долевого участия зарегистрированные с 1 января 2017 года, являются нерасторжимыми, в связи с этим выручка от реализации объектов недвижимости признается на протяжении времени с момента регистрации договора о долевом участии и до момента подписания акта приемки передачи покупателем, после приемки недвижимости уполномоченными государственными органами власти.

Договоры долевого участия, зарегистрированные до 1 января 2017 года, являются расторгимыми. Выручка от реализации объектов недвижимости по таким договорам признается в момент подписания акта приемки-передачи покупателем, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить. Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам купли продажи так же признается в момент подписания акта приемки-передачи покупателем.

Сумма выручки, подлежащая признанию, представляет собой справедливую стоимость вознаграждения, полученного или причитающегося к получению, скорректированную на компонент финансирования. Таким образом сумма выручки отражает приблизительную цену, которую покупатель заплатил бы за объект недвижимости, если бы оплата производилась в момент перехода к нему объекта недвижимости.

Процентные расходы по договорам с покупателями рассчитываются на протяжении времени действия договора исходя из суммы оплат по заключенному договору и средневзвешенной процентной ставки, действующей на момент заключения договора. При наличии выпущенных Группой облигаций, для расчета ставки используется средневзвешенная рыночная ставка доходности к погашению, в противном случае определяется средневзвешенная процентная ставка полученных кредитов и займов. При отсутствии вышеуказанных инструментов Группой используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями, согласно статистическим данным ЦБ РФ.

Для признания выручки в течение периода времени Группа проводит оценку степени исполнения обязательств, используя метод ресурсов, определяя процент завершения как долю фактически понесенных затрат в общей полной сумме предполагаемых затрат на выполнение обязательств по договорам (стоимости строящегося объекта недвижимости).

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект строительства, которые представляют собой расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом, в том числе расходы, которые были понесены Группой в результате заключения договоров долгосрочной аренды земельного участка, расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости и прочие расходы, непосредственно связанные с приобретением инвестиционных прав.

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением и строительством объектов недвижимости и начисленные процентные расходы по договорам с покупателями не включаются в стоимость строящихся объектов недвижимости, а списываются Группой по мере их возникновения.

Затраты на заключение договоров с покупателями представляют собой агентское вознаграждение, причитающееся за услуги заключения договоров с покупателями объектов недвижимости. Данные затраты капитализируются Группой и начинают списываться в коммерческие расходы пропорционально признанию выручки по договорам с покупателями, для соблюдения принципа соответствия доходов и расходов.

**Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка**

Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в момент или по мере передачи Группой товаров или услуг и оценивается в сумме полученного или причитающегося к получению вознаграждения.

**4. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ**

Группа выделяет три сегмента, которые являются стратегическими направлениями ее деятельности:

- Девелоперский сегмент: строительство жилой и коммерческой недвижимости вблизи парка Нагатинская пойма, а также на территории Москвы;
- Арендный сегмент: сдача в аренду пяти офисных центров и парковочных мест в рамках проекта бизнес-парка «Нагатино Ай-Ленд»; и
- Корпоративный центр: управление и контроль за деятельностью всех девелоперских компаний в составе Группы, оказание услуг по управлению недвижимостью и прочая выручка.

Основным для деятельности Группы является девелоперский сегмент, в рамках которого Группа развивает проекты для дальнейшей продажи жилых и коммерческих площадей. По мере потребности в текущих денежных потоках, Группа может сдавать часть коммерческих площадей в аренду, что приводит к их переводу в арендный сегмент. Впоследствии может быть принято решение о продаже ранее сданной в аренду площади, что означает ее возврат в состав девелоперского сегмента. Однако, поскольку показатели, касающиеся активов и обязательств отдельных сегментов, не анализируются руководством, ответственным за принятие решений по операционной деятельности, то они также не приводятся в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Оценка результатов осуществляется на основе группы операционных и финансовых показателей, которые отражаются во внутренних отчётах и отслеживаются руководством Компании. В качестве одного из основных финансовых показателей используется валовая прибыль сегмента. Руководство полагает, что подобная информация является оптимальной для оценки результатов деятельности отдельных сегментов, так как позволяет сравнивать их результаты с аналогичными показателями других компаний этой же отрасли.

При этом показатель выручки девелоперского сегмента отличается от показателя выручки Группы по МСФО, т.к. он включает также доход от реализации инвестиционной недвижимости. В прочих аспектах, принципы учетной политики отчетных сегментов не отличаются от принципов учетной политики Группы.



**АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»****ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)***(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

	<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>30 июня 2017</b>	<b>30 июня 2016</b>
Девелоперский сегмент: Выручка и доход от реализации инвестиционной недвижимости	4,373	3,977
Арендный сегмент: Выручка	188	311
Корпоративный центр: Выручка	42	35
<b>Итого по сегментам</b>	<b>4,603</b>	<b>4,323</b>
Девелоперский сегмент: Валовая прибыль и убыток по инвестиционной недвижимости	2,147	1,801
Арендный сегмент: Валовая прибыль	109	168
Корпоративный центр: Валовая прибыль	38	23
<b>Итого по сегментам</b>	<b>2,294</b>	<b>1,992</b>
<b>Нераспределяемые суммы</b>		
Коммерческие расходы	(246)	(128)
Административные расходы	(364)	(299)
<b>Валовая прибыль и убыток по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов</b>	<b>1,684</b>	<b>1,565</b>
Чистые прочие расходы	(116)	(28)
<b>Результаты от операционной деятельности</b>	<b>1,568</b>	<b>1,537</b>
Финансовые доходы	90	153
Финансовые расходы	(678)	(209)
<b>Чистые финансовые расходы</b>	<b>(588)</b>	<b>(56)</b>
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль	20	9
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>1,000</b>	<b>1,490</b>

Представленная выше выручка сегментов получена от внешних покупателей товаров и услуг. Для целей предоставления финансовой отчетности, продаж между сегментами не было.

Валовая прибыль сегмента определена как доходы сегмента без распределения административных расходов и заработной платы директоров, финансовых доходов, прочих прибылей и убытков, а также финансовых расходов. Этот показатель представляется руководству, ответственному за принятие решений по операционной деятельности, для распределения ресурсов и оценки результатов по сегментам.

**5. ВЫРУЧКА**

	<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>30 июня 2017</b>	<b>30 июня 2016</b>
Выручка от продаж недвижимости, признанная единовременно	3,156	3,468
Выручка от продаж недвижимости, признанная в течение времени	1,217	-
Выручка от аренды	188	311
Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка	42	35
	<b>4,603</b>	<b>3,814</b>

**АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»**
**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)**
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

Изменение договорных активов и обязательств в течение периода:

	Договорные активы по договорам признаваемым		Договорные обязательства по договорам признаваемым	
	в едином моменте времени	в течение времени	в едином моменте времени	в течение времени
<b>Остаток на 31 декабря 2016 года</b>	-	-	<b>(5,386)</b>	-
Признанная выручка которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	-	2,609	-
Признанная выручка по договорным обязательствам возникшим в течение периода	-	-	547	1,159
Признанная выручка учтенная в составе договорных активов в течение периода	-	58	-	-
Оплаты полученные от покупателей недвижимости в течение периода	-	-	(905)	(2,964)
Начисление компонента финансирования в течение отчетного периода	-	-	(256)	(66)
<b>Остаток на 30 июня 2017 года</b>	<b>-</b>	<b>58</b>	<b>(3,391)</b>	<b>(1,871)</b>

Выручка к признанию по договорным обязательствам в остатке на конец периода:

Договорные обязательства по договорам признаваемым:	Итого	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года
в течение времени	1,883	999	684	200
в едином моменте времени	3,982	1,686	27	2,269
	<b>5,865</b>	<b>2,685</b>	<b>711</b>	<b>2,469</b>

**6. СЕБЕСТОИМОСТЬ**

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2017	30 июня 2016
Себестоимость реализации недвижимости, признанная единовременно	1,494	1,626
Себестоимость реализации недвижимости, признанная в течении времени	732	-
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	79	143
Себестоимость реализации услуг управления недвижимостью и прочая себестоимость	4	12
	<b>2,309</b>	<b>1,781</b>

**АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»****ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)***(в миллионах российских рублей, если не указано иное)***7. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ**

	<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>30 июня 2017</b>	<b>30 июня 2016</b>
Расходы на рекламу, маркетинг и PR мероприятия	120	13
Агентское вознаграждение	42	63
Расходы на оплату труда	42	21
Стоимость профессиональных услуг, включая страхование	38	12
Прочие услуги	2	14
Прочие коммерческие расходы	2	5
	<b>246</b>	<b>128</b>

**8. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ**

	<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>30 июня 2017</b>	<b>30 июня 2016</b>
Расходы на оплату труда	183	205
Налоги и иные платежи в бюджет	106	45
Профессиональные и консультационные услуги	23	15
Коммунальные и эксплуатационные услуги	12	6
Расходы на программное обеспечение и сертификаты	5	3
Прочие услуги	6	6
Прочие административные расходы	29	19
	<b>364</b>	<b>299</b>

**9. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ**

	<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>30 июня 2017</b>	<b>30 июня 2016</b>
<b>Финансовые доходы</b>		
Проценты к получению	89	150
Прибыль по курсовым разницам, нетто	1	3
	<b>90</b>	<b>153</b>

	<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>30 июня 2017</b>	<b>30 июня 2016</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Проценты к уплате	(351)	(209)
Убыток от обесценения финансовых активов	(5)	-
Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	(322)	-
	<b>(678)</b>	<b>(209)</b>

**АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ**  
**ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА**  
**(НЕАУДИРОВАННОЙ)**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**10. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ**

Расход по налогу на прибыль за первое полугодие 2016 и первое полугодие 2017 составил:

	<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>30 июня 2017</b>	<b>30 июня 2016</b>
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Расход по текущему налогу на прибыль	(129)	(264)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	(12)	-
	<b>(141)</b>	<b>(264)</b>
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	(87)	(46)
	<b>(228)</b>	<b>(310)</b>

Налог на прибыль за промежуточный период начисляется по оценочной средневзвешенной годовой ставке налога на прибыль 23% (1 полугодие 2016 год: 21%).

**11. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА**

	<b>Инвестиционные права</b>
<b>На 1 января 2016 года</b>	<b>2,782</b>
Поступления	310
Реклассификация в состав запасов	(225)
<b>На 30 июня 2016 года</b>	<b>2,867</b>
<b>На 1 января 2017 года</b>	<b>3,304</b>
Поступления	204
Реклассификация в состав запасов	(1,099)
<b>На 30 июня 2017 года</b>	<b>2,409</b>

В результате ретроспективного отражения присоединения АО «Лобачевского 120» инвестиционные права Группы на 1 января 2016 года увеличились на 1,875 млн. руб. (Примечание 18).

В первом полугодии 2017 года Группа начала строительство 9 проектов, и в связи с этим реклассифицировала их стоимость из инвестиционных прав в незавершенное строительство.

**12. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ**

	<b>30 июня 2017 года</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
<b>Долгосрочные</b>		
Долевые финансовые активы имеющиеся в наличии для продажи	4	4
Займы выданные	394	265
	<b>398</b>	<b>269</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Финансовые активы удерживаемые до погашения	57	57
Займы выданные	3	3
	<b>60</b>	<b>60</b>
	<b>458</b>	<b>329</b>

По состоянию на 30 июня 2017 года и на 31 декабря 2016 года у Группы не было размещенных депозитов сроком от 3-х месяцев.

Займы были выданы связанным сторонам (Примечание 22).

**АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»****ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)***(в миллионах российских рублей, если не указано иное)***13. ЗАПАСЫ**

	<b>30 июня 2017 года</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
Сырье и основные материалы	23	34
Незавершенное строительство	6,462	3,806
Готовая продукция		
- жилая недвижимость	522	1,772
- апартаменты	-	41
- коммерческая недвижимость	267	300
- машиноместа	683	961
	1,472	3,074
	<b>7,957</b>	<b>6,914</b>

**14. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

	<b>30 июня 2017 года</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
Торговая дебиторская задолженность	300	167
Дебиторская задолженность по прочим налогам	275	249
Прочая дебиторская задолженность	54	25
	<b>629</b>	<b>441</b>
<i>в том числе резерв по сомнительным долгам</i>	<i>(119)</i>	<i>(115)</i>

**15. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ**

	<b>30 июня 2017 года</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
Авансы выданные под строительство	3,555	3,113
Авансы выданные прочие	17	19
	<b>3,572</b>	<b>3,132</b>
<i>в том числе резерв по сомнительным долгам</i>	<i>(118)</i>	<i>(100)</i>

**16. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ**

	<b>30 июня 2017 года</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
Договорные активы	58	-
Затраты на заключение договоров с покупателями	58	76
	<b>116</b>	<b>76</b>

В первом полугодии 2017 года Группа начислила договорные активы в результате досрочного применения МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (Примечание 3).

Так же в текущем отчетном периоде Группа капитализировала затраты на заключение договоров с покупателями в размере 24 млн. руб. и списала затраты в коммерческие расходы на агентское вознаграждение в размере 42 млн. руб. (Примечание 7).

**АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»****ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)***(в миллионах российских рублей, если не указано иное)***17. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ**

	<b>30 июня 2017</b>	<b>31 декабря 2016</b>
	<b>года</b>	<b>года</b>
Денежные средства в рублях	207	364
Денежные средства в иностранной валюте	8	8
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	1,297	1,456
	<b>1,512</b>	<b>1,828</b>

**18. КАПИТАЛ****Акционерный капитал**

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 30 июня 2017 года составляет 10,010 штук с номинальной стоимостью 100 рублей на одну акцию (31 декабря 2016 года: 8,950 штук). Выпущенные акции оплачены полностью.

**Выпуск акций**

В январе 2017 года Группа осуществила дополнительный выпуск обыкновенных акций в количестве 1,060 шт. номинальной стоимостью 100 рублей каждая. Размещение проходило по закрытой подписке в пользу ПАО АФК «Система». Оплата дополнительных акций прошла не денежными средствами, представляющими собой обыкновенные акции АО «Лобачевского 120», дочерней компании, которая находилась под общим контролем с Группой до января 2017 года. Данная сделка учтена в консолидированной финансовой отчетности Группы ретроспективно путем консолидации исторической стоимости компании, как если бы АО «Лидер Инвест» получило контроль 1 января 2016 года. Ретроспективная консолидация была отражена через резерв по объединению компаний под общим контролем с последующей реклассификацией эффекта в добавочный капитал Группы в момент фактического получения контроля.

**АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»****ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)****(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Влияние ретроспективного отражения присоединения АО «Лобачевского 120» и применения МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» представлено ниже:

<b>(в миллионах российских рублей)</b>	<b>31 декабря 2016 года до присоединения АО«Лобачевского 120» и применения МСФО 15</b>	<b>Влияние от присоединения АО«Лобачевского 120»</b>	<b>Эффект от применения МСФО 15</b>	<b>31 декабря 2016 года после присоединения АО«Лобачевского 120» и применения МСФО 15</b>
<b>АКТИВЫ</b>				
<b>Внеоборотные активы</b>				
Инвестиционные права	1,324	1,980	-	3,304
Прочие финансовые активы	371	(102)	-	269
Отложенные налоговые активы	513	-	135	648
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>6,492</b>	<b>1,878</b>	<b>135</b>	<b>8,505</b>
<b>Оборотные активы</b>				
Торговая и прочая дебиторская задолженность	486	(45)	-	441
Авансы выданные	3,118	14	-	3,132
Прочие финансовые активы	202	(142)	-	60
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>12,747</b>	<b>(173)</b>	<b>-</b>	<b>12,574</b>
<b>Итого активы</b>	<b>19,239</b>	<b>1,705</b>	<b>135</b>	<b>21,079</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
<b>Собственный капитал и резервы</b>				
Резерв по объединению компаний под общим контролем	-	1,341	-	1,341
<b>Собственный капитал акционеров материнской компании</b>	<b>7,521</b>	<b>1,341</b>	<b>(539)</b>	<b>8,323</b>
Неконтролирующие доли	(241)	-	-	(241)
<b>Итого капитал</b>	<b>7,280</b>	<b>1,341</b>	<b>(539)</b>	<b>8,082</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>				
Отложенные налоговые обязательства	97	335	-	432
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>3,878</b>	<b>335</b>	<b>-</b>	<b>4,213</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>				
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	5,681	29	674	6,384
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>8,081</b>	<b>29</b>	<b>674</b>	<b>8,784</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>11,959</b>	<b>364</b>	<b>674</b>	<b>12,997</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>	<b>19,239</b>	<b>1,705</b>	<b>135</b>	<b>21,079</b>

**АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»****ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)****(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Влияние ретроспективного отражения присоединения АО «Лобачевского 120» на отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за полугодие, закончившееся 30 июня 2016 года незначительно.

**Прибыль на акцию**

Расчет прибыли на акцию основывается на прибыли, приходящейся на акционеров Компании, деленной на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций с разводняющим эффектом.

**Средневзвешенное количество акций**

	<b>30 июня 2017 года</b>	<b>30 июня 2016 года</b>
Выпущено акций на 1 января	8,950	8,950
Влияние акций выпущенных в течении периода	844	-
<b>Средневзвешенное количество акций на 30 июня</b>	<b>9,794</b>	<b>8,950</b>

**Прибыль на акцию**

	<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>30 июня 2017</b>	<b>30 июня 2016</b>
Прибыль причитающаяся акционерам Компании, млн. руб.	856	1,235
Средневзвешенное количество акций за 6 месяцев, закончившихся 30 июня	9,794	8,950
<b>Базовая и разводненная прибыль на акцию, тыс. руб.</b>	<b>87</b>	<b>138</b>

**19. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

	<b>30 июня 2017 года</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
<b>Долгосрочные</b>		
Облигации	-	2,967
Банковские кредиты с обеспечением	357	662
Банковские кредиты без обеспечения	550	-
Займы без обеспечения	-	47
	<b>907</b>	<b>3,676</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Банковские кредиты с обеспечением	63	79
Займы без обеспечения	1,618	1,571
Проценты начисленные по кредитам и займам	308	222
Облигации	2,967	-
	<b>4,956</b>	<b>1,872</b>
	<b>5,863</b>	<b>5,548</b>

В первом полугодии 2017 года Группа провела реклассификацию размещенного в 2016 году облигационного займа из долгосрочных обязательств в краткосрочные в связи с имеющимся у держателей права требования долгосрочного погашения обязательств по истечении 1.5 лет с даты размещения облигаций, в июне 2018 года.



## Условия привлечения кредитов и займов

	30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года
<b>Банковские кредиты с обеспечением</b>		
в рублях по фиксированным ставкам 13,6-16,7%	-	191
в рублях по фиксированным ставкам 11,95-12,75%	420	-
в рублях по плавающей ставке 6m MosPrime + 3,5%	-	550
	<b>420</b>	<b>741</b>
<b>Банковские кредиты без обеспечения</b>		
в рублях по фиксированной ставке 12,5%	550	-
	<b>550</b>	<b>-</b>
<b>Займы без обеспечения</b>		
в рублях по фиксированной ставке 15%	47	47
в рублях по фиксированной ставке 10%	857	857
в рублях по фиксированной ставке 13%	714	714
	<b>1,618</b>	<b>1,618</b>
<b>Облигации</b>		
в рублях по фиксированной ставке 13,5%	2,967	2,967
	<b>2,967</b>	<b>2,967</b>
<b>Проценты начисленные по кредитам и займам</b>	<b>308</b>	<b>222</b>
	<b>5,863</b>	<b>5,548</b>

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 30 июня 2017 года выступили следующие активы:

- 7298 кв. м. коммерческой недвижимости и 653 машино-мест балансовой стоимостью 1476 млн. руб., отраженные в инвестиционной собственности;
- запасы балансовой стоимостью 963 млн. руб. (на 31 декабря 2016 года: 1 059 млн. руб.);
- акции определенных дочерних предприятий Группы, доля которых в общих активах Группы составляет 3% (на 31 декабря 2016 года: 8%)

## 20. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года
Договорные обязательства по реализации объектов недвижимости, признаваемые в момент времени	3,391	5,386
Договорные обязательства по реализации объектов недвижимости, признаваемые в течение времени	1,871	-
Торговая кредиторская задолженность	888	588
Авансы полученные по договорам аренды	17	36
Прочие налоги к уплате	143	337
Прочая кредиторская задолженность	53	37
	<b>6,363</b>	<b>6,384</b>

Большая часть краткосрочных обязательств, как ожидается, будет погашена в течение 12 месяцев после окончания отчетного периода.

**АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»****ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)***(в миллионах российских рублей, если не указано иное)***21. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ**

	<b>Резерв на расходы по завершению строительства</b>	<b>Резерв на вознаграж- дение работникам, долгосрочный</b>	<b>Резерв на вознаграж- дение работникам, краткосрочный</b>	<b>Резерв по судебным искам</b>	<b>Итого</b>
<b>На 1 января 2016</b>	<b>108</b>	-	<b>166</b>	-	<b>274</b>
Начисление резерва	21	-	22	-	43
Использование резерва	(64)	-	(152)	-	(216)
<b>На 30 июня 2016</b>	<b>65</b>	-	<b>36</b>	-	<b>101</b>
<b>На 1 января 2017</b>	<b>120</b>	<b>77</b>	<b>312</b>	<b>6</b>	<b>515</b>
Начисление резерва	-	-	5	77	82
Восстановление резерва	-	-	(7)	-	(7)
Реклассификация в краткосрочную часть	-	(53)	53	-	-
Использование резерва	(62)	-	(302)	(6)	(370)
<b>На 30 июня 2017</b>	<b>58</b>	<b>24</b>	<b>61</b>	<b>77</b>	<b>220</b>

Резерв на вознаграждение работникам представляет собой начисления по годовым отпускам и премиям. В первом полугодии 2017 года Группа выплатила вознаграждение работникам в размере 302 млн. руб., в том числе 46 млн. руб. в рамках программы долгосрочной мотивации. Так же Группа провела реклассификацию резерва из долгосрочной части в краткосрочную в размере 53 млн. руб. На 30 июня 2017 года остаток резерва по программе долгосрочной мотивации составляет 69 млн. руб. и отражен в составе краткосрочных и долгосрочных обязательств Группы в размере 45 млн руб. и 24 млн руб., соответственно.

Группа отражает резервы по судебным издержкам для судебных исков, для которых вероятно наступление ответственности предприятия, что потребует оттока ресурсов Группы.

В отчетном периоде Группа начислила резерв в размере 77 млн. руб. в отношении предъявленного судебного иска.

**22. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ**

Остатки по расчетам и сделкам между Компанией и ее дочерними организациями были исключены при консолидации, и информация о них в этом примечании не раскрывается. Ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами, которые находятся под общим контролем ПАО АФК «Система».

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами представлены ниже:

	<b>30 июня 2017 года</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
<b>Долгосрочные</b>		
Прочие финансовые активы	4	4
Займы выданные	394	265
Облигации	-	(790)
Банковские кредиты полученные, с обеспечением	-	(550)

**АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»****ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)***(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

	<b>30 июня 2017 года</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Займы выданные	2	3
Торговая дебиторская задолженность	206	84
Авансы выданные	118	98
Прочая дебиторская задолженность	29	9
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	1,196	1,456
Денежные средства на банковских счетах	16	358
Займы полученные, без обеспечения	(1,571)	(1,571)
Облигации	(1,046)	-
Банковские кредиты без обеспечения	(550)	-
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(292)	(218)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(101)	(118)
Авансы полученные по договорам реализации объектов недвижимости	(80)	(114)
Авансы полученные по договорам аренды	(14)	(18)

Займы выданные, представляют собой целевые займы, выданные на строительство объектов недвижимости связанным сторонам, контроль над которыми планируется перейти в Группу.

Доходы и расходы со связанными сторонами представлены ниже:

	<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>30 июня 2017</b>	<b>30 июня 2016</b>
Выручка от продажи недвижимости	52	22
Выручка от аренды	87	174
Прочая выручка	6	2
Закупка услуг по строительно-монтажным работам и прочих товаров	(159)	(125)
Коммерческие расходы	-	(12)
Административные расходы	(5)	(4)
Проценты к получению	85	33
Проценты к уплате	(194)	(100)

Вознаграждение ключевых сотрудников, отраженные в составе расходов на оплату труда, представлены ниже:

	<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>30 июня 2017</b>	<b>30 июня 2016</b>
Заработная плата и премии	40	21
Социальные отчисления в Пенсионный фонд РФ	6	5
Вознаграждение при завершении трудовых отношений	1	1
	<b>47</b>	<b>27</b>

Размер вознаграждения членам совета директоров и ключевым менеджерам определяется департаментом по персоналу на основании результатов работы каждого из руководителей и тенденций на рынке труда.

**Долгосрочная программа мотивации, утвержденная в 2016 году**

В апреле 2017 года Группа погасила часть своих обязательств в отношении ранее закрепленного права ключевых сотрудников на получение денежного эквивалента стоимости фантомных акций путем выплаты им денежного вознаграждения в размере 46 млн. руб. Аннулирования фантомных акций в первом полугодии 2017 года не было.

**23. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

Существенных событий после отчетной даты не было.