

АО «Лидер-Инвест»

Консолидированная финансовая отчетность и
аудиторское заключение независимого аудитора
за 2017 год

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2-7
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017:	
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	10
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	11-12
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	13-66
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	13
2. НОВЫЕ И ПЕРЕСМОТРЕННЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ИНТЕРПРЕТАЦИИ	14
3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	20
4. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ	36
5. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ	37
6. ВЫРУЧКА	38
7. СЕБЕСТОИМОСТЬ	40
8. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	40
9. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ	40
10. ПРИБЫЛЬ ОТ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ОБЕСЦЕНЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРАВ/ (УБЫТОК) ОТ ОБЕСЦЕНЕНИЯ НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ	41
11. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	41
12. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ, НЕТТО	42
13. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	42
14. ПЕРЕОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	42
15. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА	43
16. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	44
17. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	45
18. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА	45
19. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ	46
20. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	46
21. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	47
22. ЗАПАСЫ	48
23. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	49
24. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ	49
25. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	50
26. КАПИТАЛ	50
27. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	53
28. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	56
29. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ	56
30. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ	57
31. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ	62
32. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	62
33. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ	64
34. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	65
35. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	66

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И
УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА**

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение АО «Лидер-Инвест» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за 2017 год, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке 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;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

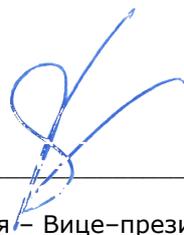
- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы 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.

Консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2017 года была утверждена руководством 22 марта 2018 года.

От имени руководства



О.Б. Мамаев
Президент
АО «Лидер-Инвест»



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

22 марта 2018 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «Лидер-Инвест»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Лидер-Инвест» и ее дочерних предприятий («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года, консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2017 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2017 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами указаны в разделе «*Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с *Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров* («Кодекс») и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации. Нами также выполнены прочие этические обязанности, установленные этими требованиями и Кодексом. Мы полагаем, что получили достаточные и надлежащие аудиторские доказательства для выражения мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, были наиболее значимыми для аудита финансовой отчетности за отчетный период. Эти вопросы рассматривались в контексте нашего аудита финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности. Мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

**Досрочное применение МСФО (IFRS)
15**

С 1 января 2017 года Группа досрочно применила МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», используя ретроспективный метод перехода с признанием суммарного влияния первоначального применения на 1 января 2017 года. Применение МСФО (IFRS) 15 значительно повлияло на порядок признания выручки по договорам долевого участия. В частности, в результате вступления в силу с 1 января 2017 года изменений в законодательстве, как указано в Примечании 2, при применении МСФО (IFRS) 15 выручка в отношении договоров, заключенных после указанной даты, должна признаваться постепенно в течение срока строительства. Кроме того, вознаграждение, получаемое Группой от покупателей по договорам долевого участия, корректируется на величину значительного компонента финансирования.

Мы считаем переход к применению МСФО (IFRS) 15 ключевым вопросом аудита вследствие:

- необходимости использовать существенные суждения при определении процента завершенности объектов строительства и степени полноты выполнения обязательств Группы перед дольщиками на отчетную дату;
- сложности расчетов, связанных с определением величины значительного компонента финансирования для каждого отдельного договора долевого участия, а также его части, подлежащей признанию в отчете о прибылях и убытках в отчетном периоде;
- отсутствия сложившейся практики применения МСФО (IFRS) 15 в отрасли.

Ключевые положения учетной политики в отношении выручки по договорам долевого участия, а также

Мы получили понимание и протестировали эффективность средств контроля за бюджетированием затрат на строительство для оценки надежности определения плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени. Кроме того, мы провели ретроспективный анализ выполнения бюджетов Группы и сроков строительства в прошлом.

На выборочной основе мы сверили стоимость отдельных этапов строительства согласно договорам с подрядчиками, которые уже заключены на отчетную дату, с соответствующими строительными бюджетами, как в исполненной, так и в неисполненной их частях. Кроме того, мы выборочно проверили первичную документацию, подтверждающую стоимость фактически осуществленных подрядчиками строительных работ до отчетной даты.

Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки и значительного компонента финансирования, выполнив следующие процедуры:

- на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами долевого участия;
- убедились, что применяемые Группой ставки дисконтирования соответствуют кредитным характеристикам стороны, получающей финансирование по договору, а также что ставки, определенные в момент заключения договора, применяются последовательно на протяжении действия договора;
- проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой;
- проанализировали раскрытия, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 15, в том числе в части его переходных положений.

информация об эффекте применения МСФО (IFRS) 15, приведены в Примечании 2. Показатели выручки за отчетный период приведены в Примечании 6.

**Оценка инвестиционной
недвижимости и инвестиционных
прав**

Для целей переоценки инвестиционной недвижимости и проверки инвестиционных прав на обесценение, Группа определяет их справедливую стоимость с привлечением профессионального независимого оценщика, на основании сравнительного и доходного подходов к оценке. В моделях оценки доходным подходом используется ряд допущений, в частности, ставки капитализации, ставки дисконтирования, уровень вакантности офисных площадей, бюджеты затрат на строительство девелоперских проектов, темпы строительства и продаж, а также темпы роста цен на недвижимость. Изменение таких допущений может привести к существенным изменениям результатов оценки.

Мы считаем, что вопрос оценки инвестиционной собственности и инвестиционных прав является ключевым вопросом аудита, поскольку:

- оценка справедливой стоимости связана с применением ряда профессиональных суждений, изменение которых может повлечь за собой существенный эффект на финансовую отчетность;
- доход от переоценки инвестиционной недвижимости и восстановления обесценения инвестиционных прав формирует значительную часть прибыли за отчетный период;
- существует неопределенность в отношении прогнозируемых в рамках доходного подхода денежных потоков.

Мы получили понимание процесса взаимодействия руководства Группы с независимым оценщиком, а также принятия и утверждения руководством результатов его работы.

Мы оценили компетентность и опыт независимого оценщика, привлеченного Группой для целей проведения оценки.

Мы проанализировали входящие данные и допущения, использованные в моделях оценки, для выявления тех данных и допущений, изменение которых может существенно повлиять на показатели консолидированной финансовой отчетности. В отношении выявленных в результате этого показателей мы выполнили следующие процедуры:

- сверили фактические входящие данные, использованные в моделях оценки, к разрешительной и другой первичной документации, на выборочной основе;
- с привлечением внутренних специалистов по оценке недвижимости, изучили обоснования использованных независимым оценщиком допущений и сопоставили данные обоснования с информацией, которая стала нам известна в ходе выполнения других аудиторских процедур, а также по возможности с внешними источниками. Мы обсудили с руководством и независимым оценщиком альтернативные допущения и по каким причинам они были отвергнуты, а также рассмотрели меры, принятые руководством для снижения степени неопределенности оценки. В случаях, если, по нашему мнению, руководство принимало недостаточные меры для снижения влияния неопределенности, мы рассчитывали возможный диапазон оценок с целью оценить обоснованность оценки стоимости.

Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита?**Что было сделано в ходе аудита?**

Мы также проверили целостность и арифметическую правильность построенных независимым оценщиком моделей.

Мы оценили полноту и адекватность раскрытия в консолидированной финансовой отчетности информации о методах и ключевых допущениях, использованных при оценке.

Прочая информация

Руководство отвечает за прочую информацию. Прочая информация представляет собой информацию в ежеквартальном отчете эмитента за первый квартал 2018 года, за исключением консолидированной финансовой отчетности и нашего аудиторского заключения по ней. Мы предполагаем, что ежеквартальный отчет эмитента за первый квартал 2018 года будет предоставлен нам после даты данного аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем выражать какой-либо формы уверенности по данной информации.

В связи с проведением аудита финансовой отчетности мы обязаны ознакомиться с прочей информацией, когда она будет нам предоставлена. В ходе ознакомления мы рассматриваем прочую информацию на предмет существенных несоответствий финансовой отчетности, знаниям, полученным нами в ходе аудита, а также иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с ежеквартальным отчетом эмитента за первый квартал 2018 года мы придем к выводу, что прочая информация в нем существенно искажена, мы обязаны проинформировать об этом лиц, отвечающих за корпоративное управление.

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

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство отвечает за оценку способности Группы непрерывно продолжать деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у руководства отсутствует практическая альтернатива ликвидации или прекращению деятельности Группы.

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность – это высокая степень уверенности, но она не гарантирует, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявит существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе консолидированной финансовой отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, достаточные и надлежащие для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход действующей системы внутреннего контроля;
- получаем понимание внутренних контролей, значимых для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о наличии существенной неопределенности в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы непрерывно продолжать деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны в нашем аудиторском заключении привлечь внимание к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, в случае ненадлежащего раскрытия, модифицировать мнение. Наши выводы основываются на аудиторских доказательствах, полученных до даты аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к утрате Группой способности непрерывно продолжать деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также обеспечения достоверности представления лежащих в ее основе операций и событий;
- получаем аудиторские доказательства, относящиеся к консолидированной финансовой информации организаций внутри Группы и их деятельности, достаточные и надлежащие для выражения мнения о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за проведение аудита Группы, руководство и контроль за ним. Мы полностью отвечаем за наше аудиторское мнение.

Мы информируем лиц, отвечающих за корпоративное управление, о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных проблемах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о соблюдении нами всех применимых этических требований в отношении аудиторской независимости и информируем их обо всех вопросах, которые можно обоснованно считать влияющими на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о принятых мерах предосторожности.

Из числа вопросов, о которых мы проинформировали лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем наиболее значимые для аудита консолидированной финансовой отчетности за отчетный период – ключевые вопросы аудита, включенные в настоящее заключение.

Швецов А. В.
руководитель

Deloitte

22 марта 2018 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: 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9

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), ОРНЗ 11603080484.

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года (пересмотрено)*	1 января 2016 года (пересмотрено)*
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	16	310	324	193
Нематериальные активы		31	23	21
Инвестиционная недвижимость	17	4,340	3,911	4,364
Инвестиционные права	18	5,712	3,712	3,087
Вложения в ассоциированные организации		35	26	22
Прочие финансовые активы	19	6	4	966
Отложенные налоговые активы	21	1,117	649	450
Итого внеоборотные активы		11,551	8,649	9,103
Оборотные активы				
Запасы	22	9,050	6,994	6,682
Торговая и прочая дебиторская задолженность	23	837	382	443
Авансы выданные	24	1,217	3,226	914
Налог на прибыль к возмещению		222	123	46
Прочие финансовые активы	19	500	60	951
Прочие оборотные активы	20	173	76	-
Денежные средства и их эквиваленты	25	425	1,836	508
Итого оборотные активы		12,424	12,697	9,544
Итого активы		23,975	21,346	18,647
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Собственный капитал и резервы				
Акционерный и добавочный капитал	26	8,603	6,954	6,954
Резерв по объединению компаний под общим контролем	26	-	1,649	1,649
Нераспределенная прибыль/ (непокрытый убыток)		1,201	28	(1,414)
Собственный капитал акционеров материнской компании		9,804	8,631	7,189
Неконтролирующие доли участия	31	(617)	(241)	(285)
Итого капитал		9,187	8,390	6,904
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	27	1,387	709	455
Облигации	27	-	2,967	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	28	757	28	27
Резервы предстоящих расходов	29	44	77	-
Отложенные налоговые обязательства	21	684	432	335
Итого долгосрочные обязательства		2,872	4,213	817
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	27	1,509	1,877	2,842
Облигации	27	2,972	-	-
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	28	7,001	6,338	7,770
Резервы предстоящих расходов	29	388	438	274
Обязательства по налогу на прибыль		46	90	40
Итого краткосрочные обязательства		11,916	8,743	10,926
Итого обязательства		14,788	12,956	11,743
Итого капитал и обязательства		23,975	21,346	18,647

* Пересмотрено в связи с ретроспективной консолидацией АО «Лобачевского 120», прочих объектов строительства и досрочным применением МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (Прим. 26)

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 13-66, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной отчетности.

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2017 ГОД
(в миллионах российских рублей, за исключением прибыли на акцию)

	Прим.	2017	2016
Выручка	6	9,242	7,146
Себестоимость	7	(4,950)	(3,422)
Валовая прибыль		4,292	3,724
Доход от реализации инвестиционной недвижимости		6	1,704
Стоимость реализованной инвестиционной		(3)	(1,360)
Переоценка инвестиционной недвижимости	14, 17	359	477
Доход по инвестиционной недвижимости		362	821
Коммерческие расходы	8	(622)	(428)
Административные расходы	9	(995)	(1,017)
Валовая прибыль и доход по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов		3,037	3,100
Убыток от обесценения нефинансовых активов	10	(2,332)	-
Прибыль от восстановления обесценения инвестиционных прав	10	1,711	-
Прочие расходы, нетто	12	(47)	(54)
Результаты от операционной деятельности		2,369	3,046
Финансовые доходы	11	99	246
Финансовые расходы	11	(1,549)	(417)
Чистые финансовые расходы		(1,450)	(171)
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль		26	19
Прибыль до налогообложения		945	2,894
Расход по налогу на прибыль	13	(148)	(639)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		797	2,255
<i>Причитающийся:</i>			
Акционерам Компании		1,324	2,211
Неконтролирующим долям участия	31	(527)	44
Итого совокупный доход за отчетный период		797	2,255
Базовая и разводненная прибыль на акцию, тыс. руб.	26	132	247

Показатели консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 13-66, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной отчетности.

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ ЗА 2017 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Прим. Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании

		Акционер- ный капитал	Добавоч- ный капитал	Резерв по объединени ю 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 (до пересмотра)		1	6 953	-	(1 414)	5 540	(285)	5 255
Эффект от ретроспективной консолидации	26	-	-	1 649	-	1 649	-	1 649
Остаток по состоянию на 1 января 2016 (пересмотрено)*		1	6 953	1 649	(1 414)	7 189	(285)	6 904
Прибыль и общий совокупный доход за период		-	-	-	2 211	2 211	44	2 255
Операции с акционерами Компании								
Дивиденды	26	-	-	-	(230)	(230)	-	(230)
Итого по операциям с акционерами Компании		-	-	-	(230)	(230)	-	(230)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 года (пересмотрено)*		1	6 953	1 649	567	9 170	(241)	8 929
Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 (до пересмотра)		1	6 953	-	567	7 521	(241)	7 280
Эффект от ретроспективной консолидации	26	-	-	1 649	-	1 649	-	1 649
Влияние применения МСФО 15	26	-	-	-	(539)	(539)	-	(539)
Остаток по состоянию на 1 января 2017 (пересмотрено)*		1	6 953	1 649	28	8 631	(241)	8 390
Прибыль и общий совокупный доход за период		-	-	-	1 324	1 324	(527)	797
Взнос в капитал дочерней компании с неконтролирующей долей участия	31	-	-	-	(151)	(151)	151	-
Операции с акционерами Компании								
Объединение компаний под общим контролем	26	-	1 649	(1 649)	-	-	-	-
Итого по операциям с акционерами Компании		-	1 649	(1 649)	-	-	-	-
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017		1	8 602	-	1 201	9 804	(617)	9 187

* Пересмотрено в связи с ретроспективной консолидацией АО «Лобачевского 120», прочих объектов строительства и досрочным применением МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (Прим. 26)

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 13-66, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА 2017 ГОД**
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2017	2016 (пересмотрено)*
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за период		797	2,255
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	13	148	639
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	14, 17	(359)	(477)
Доля в прибыли ассоциированных организаций		(26)	(19)
Чистая прибыль по курсовым разницам	11	(1)	(2)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		(3)	(344)
Амортизация		36	10
Убыток/ (прибыль) от обесценения/ списания финансовых активов и обязательств, нетто	11	19	(1)
Убыток от обесценения нефинансовых активов	10	2,332	-
Прибыль от восстановления обесценения инвестиционных прав	10, 18	(1,711)	-
Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	6	797	-
Компонент финансирования, признанный в выручке, по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости		(924)	-
Процентные доходы	11	(98)	(238)
Процентные расходы	11	733	417
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		1,740	2,240
(Увеличение)/ уменьшение запасов	22	(781)	103
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных и прочих оборотных активов	23, 24	(886)	(2,445)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	28	317	483
Увеличение/ (уменьшение) договорных обязательств по реализации объектов недвижимости	28	177	(2,065)
(Уменьшение)/ увеличение резервов предстоящих расходов	29	(83)	241
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		484	(1,443)
Налог на прибыль уплаченный		(507)	(646)
Проценты уплаченные		(717)	(263)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		(740)	(2,352)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		6	1,204
Проценты полученные		95	215
Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости и основных средств		(7)	(355)
Погашение займов	19	58	-
Чистый (отток)/приток денежных средств от размещения/возврата депозитов от 3-х месяцев	19	(500)	1,911
Поступления от инвестиции в ассоциированную компанию		12	13
Приобретения инвестиционных прав и незавершенного строительства		(655)	(1,183)
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		(991)	1,805

* Пересмотрено в связи с ретроспективной консолидацией АО «Лобачевского 120», прочих объектов строительства и досрочным применением МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (Прим. 26)

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 13-66, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА 2017 ГОД (ПРОДОЛЖЕНИЕ)
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2017	2016 (пересмотрено)*
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Получение кредитов и займов	27	2,265	1,275
Погашение кредитов и займов	27	(1,945)	(2,137)
Поступления от размещения облигаций, без сопутствующих расходов		-	2,967
Дивиденды, выплаченные собственникам компании		-	(230)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		320	1,875
(Уменьшение)/ увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(1,411)	1,328
Денежные средства и их эквиваленты на начало	25	1,836	508
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	25	425	1,836

* Пересмотрено в связи с ретроспективной консолидацией АО «Лобачевского 120», прочих объектов строительства и досрочным применением МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (Прим. 26)

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 13-66, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Описание деятельности

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. Существенные дочерние предприятия группы указаны в Примечании 33.

Компания учреждена в 2004 году, зарегистрированный офис Компании располагается по адресу: 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, 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 31 декабря 2017 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.

Операционная среда

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

Начиная с 2014 года, США и Евросоюз ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. Эти события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала и привели к другим негативным экономическим последствиям.

В декабре 2014 года Центральный Банк Российской Федерации резко поднял ключевую ставку, что привело к значительному росту ставок по кредитам на внутреннем рынке. Международные рейтинговые агентства понизили долгосрочный рейтинг Российской Федерации по обязательствам в иностранной валюте.

В 2015-2017 гг. экономическая ситуация в России более стабильна, однако указанные события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала, привели к росту инфляции, замедлению экономического роста и другим негативным экономическим последствиям. Влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группы на данный момент сложно определить.

Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

2. НОВЫЕ И ПЕРЕСМОТРЕННЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ИНТЕРПРЕТАЦИИ

При подготовке данной 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» (Примечания 6, 26), вступившего в силу с 1 января 2018 года и примененного Группой с 1 января 2017 года и влияния применения следующих пересмотренных стандартов, вступивших в силу 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 нереализованных 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.

Обязательства Группы по финансовой деятельности возникают в результате долговых обязательств (Примечание 27). Кроме дополнительного раскрытия информации, предоставленного в Примечании 27, применение данных поправок не оказало существенного влияния на консолидированную отчетность Группы.

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

Поправки содержат 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 консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку подход Группы к оценке достаточности налогооблагаемой прибыли в будущем не противоречит данным поправкам.

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

Группа досрочно применила новый стандарт МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», который вступил в силу с 1 января 2018 года и заменил все действующие на тот 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, базирующуюся 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 26).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Влияние применения МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» на консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года представлено ниже:

<i>(в миллионах российских рублей)</i>	С применением МСФО 15	Эффект от применения МСФО 15	Без применения МСФО 15
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Отложенные налоговые активы	1,117	6	1,123
Итого внеоборотные активы	11,551	6	11,557
Оборотные активы			
Запасы	9,050	1,374	10,424
Торговая и прочая дебиторская задолженность	837	86	923
Прочие оборотные активы	173	(90)	83
Итого оборотные активы	12,424	1,370	13,794
Итого активы	23,975	1,376	25,351
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал и резервы			
Нераспределенная прибыль	1,201	(77)	1,124
Собственный капитал акционеров материнской компании	9,804	(77)	9,727
Неконтролирующие доли	(617)	-	(617)
Итого капитал	9,187	(77)	9,110
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	684	(5)	679
Итого долгосрочные обязательства	2,872	(5)	2,867
Краткосрочные обязательства			
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	7,001	1,458	8,459
Итого краткосрочные обязательства	11,916	1,458	13,374
Итого обязательства	14,788	1,453	16,241
Итого капитал и обязательства	23,975	1,376	25,351

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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

<i>(в миллионах российских рублей)</i>	С применением МСФО 15	Эффект от применения МСФО 15	Без применения МСФО 15
Выручка	9,242	(2,934)	6,308
Себестоимость	(4,950)	1,394	(3,556)
Валовая прибыль	4,292	(1,540)	2,752
Валовая прибыль и доход по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов	3,037	(1,560)	1,477
Результаты от операционной деятельности	2,369	(1,562)	807
Финансовые расходы	(1,549)	797	(752)
Чистые финансовые расходы	(1,450)	799	(651)
Прибыль до налогообложения	945	(763)	182
Расход по налогу на прибыль	(148)	147	(1)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	797	(616)	181
<i>Причитающийся:</i>			
Акционерам Компании	1,324	(616)	708
Итого совокупный доход за отчетный период	797	(616)	181
Базовая и разводненная прибыль на акцию, тыс. руб.	132	(61)	71

Подготовка 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 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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 расторгжимыми, в связи с этим выручка от реализации объектов недвижимости признается на протяжении времени с момента регистрации договора о долевом участии и до момента полного исполнения обязательств перед покупателем после приемки недвижимости уполномоченными государственными органами власти и подписанием акта приемки передачи покупателем.

Договоры долевого участия, зарегистрированные до 1 января 2017 года, являются расторгжимыми. 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 или по мере 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, с необходимыми корректировками на кредитный риск Группы.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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.

Группа не применяла следующие новые и пересмотренные МСФО стандарты, выпущенные, но еще не вступившие в силу:

Новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Стандарты и Интерпретации	Действуют в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся с или позднее
МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»	1 января 2018
МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами» (и Поправки к МСФО (IFRS) 15)	1 января 2018
МСФО (IFRS) 16 «Аренда»	1 января 2019
МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»	1 января 2021
КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предоплата возмещения»	1 января 2018
КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль»	1 января 2019
Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций»	1 января 2018
Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием»	дата неопределена
МСФО (IAS) 40 «Переводы объектов инвестиционной недвижимости»	1 января 2018
Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования»	1 января 2018
Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Условия о досрочном погашении с потенциальным отрицательным возмещением»	1 января 2019
Поправки к МСФО (IAS) 28 «Долгосрочные вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия»	1 января 2019
Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2015-2017 годов	1 января 2019

Ожидается, что вышеупомянутые изменения не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущем, кроме нововведения, рассматриваемого ниже.

МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды»

МСФО (IFRS) 16 вводит единую модель определения соглашений аренды и учета со стороны как арендодателя, так и арендатора. После вступления в силу новый стандарт заменит МСФО (IAS) 17 «Аренда» и все связанные разъяснения.

МСФО (IFRS) 16 различает договоры аренды и договоры оказания услуг на основании того, контролирует ли покупатель идентифицированный актив. Разделения между операционной арендой (внебалансовый учет) и финансовой арендой (учет на балансе) для арендатора больше нет, вместо этого используется модель, в соответствии с которой в учете арендатора должны признаваться актив в форме права пользования и соответствующее обязательство в отношении всех договоров аренды (учет на балансе по всем договорам), кроме краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Актив в форме права пользования изначально признается по первоначальной стоимости и после первоначального признания учитывается по первоначальной стоимости (с учетом нескольких исключений) за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательства по аренде. Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей. После первоначального признания обязательство по аренде корректируется на проценты по обязательству и арендные платежи, а также, среди прочего, на влияние модификаций договора аренды. Кроме того, классификация денежных потоков также изменится, поскольку платежи по договорам операционной аренды в соответствии с МСФО (IAS) 17 классифицируются в качестве денежных потоков от операционной деятельности, тогда как в соответствии с МСФО (IFRS) 16 арендные платежи будут разбиваться на погашение основной суммы обязательства и процентов, которые будут представляться как денежные потоки от финансовой и операционной деятельности, соответственно.

В отличие от учета со стороны арендатора, учет со стороны арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 остался практически неизменным по сравнению с МСФО (IAS) 17 и требует разделять договоры аренды на операционную или финансовую аренду.

Помимо прочего, требования к раскрытию информации в соответствии с МСФО (IFRS) 16 существенно расширились.

Группа планирует досрочное применение данного стандарта с 1 января 2018 года методом отражения суммарного эффекта в составе нераспределенной прибыли и оценивает, что консолидированный отчет о финансовом положении на 1 января 2018 года изменится следующим образом:

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

<i>(в миллионах российских рублей)</i>	Без применения МСФО 16	Эффект от применения МСФО 16	С применением МСФО 16
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционные права	5,712	146	5,858
Отложенные налоговые активы	1,117	30	1,147
Итого внеоборотные активы	11,551	176	11,727
Оборотные активы			
Запасы	9,050	347	9,397
Торговая и прочая дебиторская задолженность	837	(31)	806
Прочие оборотные активы	173	50	223
Итого оборотные активы	12,424	366	12,790
Итого активы	23,975	542	24,517
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал и резервы			
Нераспределенная прибыль	1,201	(123)	1,078
Собственный капитал акционеров материнской компании	9,804	(123)	9,681
Итого капитал	9,187	(123)	9,064
Долгосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	757	459	1,216
Отложенные налоговые обязательства	684	(1)	683
Итого долгосрочные обязательства	2,872	458	3,330
Краткосрочные обязательства			
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	7,001	220	7,221
Резервы предстоящих расходов	388	(13)	375
Итого краткосрочные обязательства	11,916	207	12,123
Итого обязательства	14,788	665	15,453
Итого капитал и обязательства	23,975	542	24,517

3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

3.1. Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения, что Группа будет продолжать деятельность в обозримом будущем.

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в миллионах российских рублей (далее – «млн руб.»), если не указано иное.

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости, введенной в эксплуатацию, и инвестиционной недвижимости на стадии строительства, которые учитываются по стоимости переоценки или справедливой стоимости на каждую отчетную дату.

Историческая стоимость обычно определяется на основе справедливой стоимости вознаграждения, переданного в обмен на товары и услуги.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Справедливая стоимость отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки, независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или полученной расчетным путем с использованием другой методики оценки. При оценке справедливой стоимости актива или обязательства, Группа учитывает характеристики актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы такие характеристики при формировании цены актива или обязательства на дату оценки. Для проведения оценки по справедливой стоимости и/или раскрытия информации в отношении оценки справедливой стоимости, справедливая стоимость в данной консолидированной финансовой отчетности определяется вышеуказанным способом, за исключением сделок с выплатами на основе собственных долевых инструментов, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 2, финансовой аренды, относящейся к сфере применения МСФО (IAS) 17, а также оценок, сравнимых со справедливой стоимостью, но при этом не являющихся справедливой стоимостью, как, например, чистая стоимость возможной реализации в МСФО (IAS) 2 или ценность использования в МСФО (IAS) 36.

Кроме того, для целей подготовки финансовой отчетности, оценка справедливой стоимости классифицируется на основании иерархии справедливой стоимости (Уровень 1, 2 или 3). Уровни соответствуют возможности прямого определения справедливой стоимости на основе рыночных данных и отражают значимость исходных данных, использованных при оценке справедливой стоимости в целом:

- исходные данные Уровня 1 представляют собой не требующие корректировок котировки на активных рынках идентичных активов или обязательств, к которым Группа имеет доступ на дату оценки;
- исходные данные Уровня 2, не являются котировками, определенными для Уровня 1, но которые наблюдаемы на рынке для актива или обязательства либо напрямую, либо косвенно; и
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

Компания и ее дочерние организации, зарегистрированные на территории РФ, ведут бухгалтерский учет в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета («РСБУ»). Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе данных бухгалтерского учета Компании и ее консолидированных предприятий, скорректированных соответствующим образом с целью приведения в соответствие с МСФО.

Функциональная валюта. Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – «рубль» или «руб.») и эта же валюта является функциональной валютой для Группы, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная отчетность. Все значения округлены до целых миллионов рублей, если не указано иное.

Взаимозачет. Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается сальдированная сумма, только если Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Доходы и расходы не взаимозачитываются в консолидированном отчете о прибылях или убытках, за исключением случаев, когда это требуется или разрешается стандартом бухгалтерского учета или соответствующей интерпретацией, при этом такие случаи отдельно раскрываются в учетной политике Группы.

Основные положения учетной политики приведены ниже.

3.2. Принципы консолидации

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий (включая структурированные предприятия), контролируемых Компанией и ее дочерними организациями. Предприятие считается контролируемым в случае, если Компания:

- имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций;
- имеет права/несет риски по переменным результатам деятельности предприятия– объекта инвестиций; и
- может использовать властные полномочия в отношении предприятия-объекта инвестиций с целью воздействия на величину переменного результата.

Компания проводит оценку наличия у нее контроля над объектом инвестиций, если факты и обстоятельства указывают на то, что произошли изменения в одном или более из трех элементов контроля, перечисленных выше.

Если Компании не принадлежит большинство голосующих акций объекта инвестиций, то она имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций в случае, когда Компании принадлежит достаточно прав голоса, чтобы предоставить ей возможность единолично управлять значимой деятельностью предприятия – объекта инвестиций. Компания рассматривает все значимые факты и обстоятельства при оценке того, достаточно ли у нее прав голоса, чтобы обладать полномочиями влиять на предприятие-объект инвестиций, включая:

- долю акций Компании с правом голоса по сравнению с долей и распределением голосов других держателей;
- потенциальные права голоса, принадлежащие Компании, другим держателям голосов или другим сторонам;
- права, вытекающие из других договорных соглашений; и
- любые дополнительные факты и обстоятельства, указывающие на то, что Компания имеет или не имеет возможность управлять значимой деятельностью в момент, когда необходимо принять управленческое решение, в том числе, распределение голосов на предыдущих собраниях акционеров.

Консолидация дочерней организации начинается тогда, когда Компания получает контроль над дочерней организацией и прекращается в момент утраты контроля над ней. В частности, доходы и расходы дочерней организации, приобретенной или проданной в течение года, включаются в консолидированный отчет о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе с момента получения Компанией контроля и до даты, на которую Компания перестает контролировать эту дочернюю организацию.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями. Общий совокупный доход дочерних организаций распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями, даже если это ведет к возникновению отрицательного остатка по неконтролирующим долям.

При необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения используемых ими принципов учетной политики в соответствие с принципами учетной политики Группы.

Все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, прибыль, убытки и движение денежных средств по операциям между предприятиями Группы при консолидации исключаются.

Неконтролирующие доли. Неконтролирующие доли представляют собой доли участия в капитале дочерней организации, не относимые прямо или косвенно на Компанию.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Неконтролирующие доли представляются в консолидированном отчете о прибылях и убытках отдельно, а в консолидированном отчете о финансовом положении – в составе капитала, отдельно от акционерного капитала материнской организации.

Изменения доли участия Группы в существующих дочерних организациях.

Изменения долей участия Группы в дочерних организациях, не приводящие к потере Группой контроля над дочерними организациями, учитываются в капитале. Балансовая стоимость долей Группы и неконтрольных долей владения в дочерней организации корректируется с учетом изменения соотношения этих долей. Любые разницы между суммой, на которую корректируются неконтролирующие доли, и справедливой стоимостью уплаченного или полученного вознаграждения отражаются в собственном капитале акционеров Компании.

В случае утраты контроля над дочерней организацией Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей участия и других составляющих его собственного капитала. Положительная или отрицательная разница, возникающая в результате утраты контроля, отражается в консолидированном отчете о прибылях или убытках и рассчитывается как разница между (1) справедливой стоимостью полученного вознаграждения и справедливой стоимостью оставшейся доли и (2) балансовой стоимостью активов (включая гудвилл) и обязательств дочерней организации, а также неконтрольных долей. Суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, относящиеся к такой дочерней организации, учитываются, как если бы Группа напрямую продала соответствующие активы или обязательства дочерней организации (т.е. реклассифицируются в прибыли или убытки, или переводятся в другую категорию капитала, как предусмотрено/разрешено применимыми МСФО). Оставшиеся инвестиции в бывшую дочернюю организацию оцениваются по справедливой стоимости на дату утраты контроля и учитываются в качестве инвестиций в ассоциированную организацию, совместное предприятие или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

3.3. Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнесов, за исключением сделок под общим контролем, учитываются по методу покупки по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Вознаграждение, уплачиваемое при объединении бизнеса, оценивается по справедливой стоимости, рассчитываемой как сумма справедливой стоимости на дату приобретения активов, переданных Группой, обязательств, принятых Группой перед бывшими владельцами приобретаемого бизнеса, а также долевых ценных бумаг, выпущенных Группой в обмен на получение контроля над бизнесом. Все связанные с этим расходы, как правило, отражаются в прибылях и убытках в момент возникновения.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства признаются по справедливой стоимости на дату приобретения, за следующими исключениями:

- отложенные налоговые обязательства и активы, а также активы (обязательства) по выплате вознаграждений работникам признаются и оцениваются в соответствии с МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» и МСФО (IAS) 19, соответственно;
- обязательства или долевые ценные бумаги, связанные с соглашениями приобретаемого бизнеса по выплатам, основанным на акциях (BOA), или с соглашениями Группы по BOA, заключенными взамен соглашений приобретаемого бизнеса по таким выплатам, оцениваются в соответствии с МСФО (IFRS) 2 на дату приобретения; и
- активы (или группы выбывающих активов), классифицированные как предназначенные для продажи в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность», оцениваются в соответствии с МСФО (IFRS) 5.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Гудвилл рассчитывается как превышение стоимости приобретения, стоимости неконтролирующих долей в приобретенном предприятии и справедливой стоимости ранее принадлежавшей покупателю доли (при наличии таковой) в капитале приобретенного предприятия над величиной его чистых идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения. Если после повторной оценки чистая стоимость приобретенных идентифицируемых чистых активов на дату приобретения превышает сумму переданного вознаграждения, стоимости неконтролирующей доли в приобретенном предприятии и справедливой стоимости ранее имевшейся у покупателя доли (при наличии таковой) в капитале приобретенного предприятия, такое превышение относится в прибыль или убыток как доход от приобретения доли по цене ниже справедливой стоимости.

Неконтролирующие доли, представляющие собой доли владения, и дающие право на пропорциональную долю чистых активов предприятия при ликвидации, могут первоначально оцениваться по справедливой стоимости или по пропорции неконтролирующей доли в признанной стоимости идентифицируемых чистых активов приобретенного бизнеса. Способ оценки выбирается для каждой сделки отдельно. Прочие виды неконтролирующих долей оцениваются по справедливой стоимости или в применимых случаях в соответствии с другими МСФО.

Условное вознаграждение, переданное Группой в рамках сделки объединения бизнеса, оценивается по справедливой стоимости на дату приобретения и включается в общее вознаграждение, переданное по сделке объединения бизнеса. Изменения справедливой стоимости условного вознаграждения, отвечающие критериям корректировок периода оценки, отражаются ретроспективно, с одновременной корректировкой гудвилла. Корректировки периода оценки – это корректировки, возникающие при появлении дополнительной информации в периоде оценки (который не может превышать одного года с даты приобретения) о фактах и обстоятельствах, существовавших на дату приобретения.

Последующий учет изменений справедливой стоимости условного вознаграждения, не отвечающих критериям корректировок периода оценки, зависит от классификации условного вознаграждения. Условное вознаграждение, классифицированное как капитал, не переоценивается на последующие отчетные даты, а его последующая выплата учитывается в капитале. Условное вознаграждение, классифицированное как актив или обязательство, переоценивается на последующие отчетные даты в соответствии с МСФО (IAS) 39 или МСФО (IAS) 37 «Резервы предстоящих расходов, условные обязательства и условные активы». При этом возникающая разница относится в прибыль или убыток.

При поэтапном объединении бизнеса ранее принадлежавшие Группе долевые ценные бумаги приобретенной дочерней организации переоцениваются по справедливой стоимости на дату приобретения контроля, а возникающая разница отражается в прибылях или убытках. Суммы переоценки доли в приобретенной дочерней организации до даты получения контроля, учитываемые в прочем совокупном доходе, реклассифицируются в отчет о прибылях и убытках, если такой подход должен был бы применяться при выбытии этой доли.

Если первоначальный учет сделки объединения бизнеса не завершен на конец периода, в котором происходит объединение бизнеса, в отчетности представляются оценочные величины по статьям, оценка которых не завершена. Эти оценочные величины корректируются (также могут признаваться дополнительные активы или обязательства) в течение периода оценки по мере выяснения фактов и обстоятельств, существовавших на дату приобретения, которые оказали бы влияние на суммы, признанные в отчетности на эту дату, если бы они были известны в то время.

Приобретение долей/акций предприятий, находящихся под общим контролем. Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается ретроспективно. Приобретение активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в консолидированной финансовой отчетности материнской компании приобретаемых предприятий. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Продажа долей/акций предприятиям, находящимся под общим контролем. Продажа контрольной доли/пакета акций в дочернем предприятии покупателю, находящемуся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается на дату передачи Группой соответствующей доли/пакета акций. Проданные активы и обязательства исключаются из консолидированной отчетности по их балансовой стоимости, отраженной в финансовой отчетности Группы. Разница между балансовой стоимостью проданных чистых активов и суммой полученных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

3.4. Вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия

Организация считается ассоциированной, если Группа оказывает существенное влияние на его финансовую и операционную деятельность. Существенное влияние предполагает право участвовать в принятии решений, касающихся финансовой и операционной деятельности предприятия, но не предполагает контроля или совместного контроля над такой деятельностью.

Совместное предприятие – это совместная деятельность, участники которой, обладающие совместным контролем, обладают правами на чистые активы совместной деятельности. Совместный контроль — это установленное договором разделение контроля над предприятием, предусматривающее единогласное одобрение решений по значимой деятельности совместно контролирующими сторонами.

Результаты деятельности, а также активы и обязательства ассоциированных организаций и совместных предприятий включены в данную консолидированную финансовую отчетность методом долевого участия, за исключением вложений, предназначенных для продажи и учитываемых по МСФО (IFRS) 5. По методу долевого участия вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия первоначально признаются в консолидированном отчете о финансовом положении по стоимости приобретения и впоследствии корректируются с учетом доли Группы в прибылях и убытках и прочем совокупном доходе ассоциированных организаций и совместных предприятий. Если доля Группы в убытках ассоциированной организации или совместного предприятия превышает долю Группы в этом предприятии (включая любые доли, по сути составляющие часть чистых инвестиций Группы в ассоциированные организации или совместные предприятия), Группа прекращает признавать свою долю в дальнейших убытках. Дополнительные убытки признаются, только если у Группы по закону или в соответствии с нормами делового оборота есть обязательство возместить превышение доли в убытках или если Группа произвела платежи от имени ассоциированной организации или совместного предприятия.

Вложение в ассоциированные организации и совместные предприятия отражается по методу долевого участия с момента, когда объект инвестиций становится ассоциированной организацией или совместным предприятием. Превышение стоимости приобретения вложения над долей Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения образует гудвилл, включаемый в балансовую стоимость таких вложений. Превышение доли Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств над стоимостью приобретения вложения после повторной оценки немедленно отражается в прибылях или убытках.

Необходимость признания обесценения вложений Группы в ассоциированные организации или совместные предприятия определяется согласно МСФО (IAS) 39. При необходимости балансовая стоимость вложения (в том числе гудвилл) тестируется на обесценение согласно МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» путем сопоставления возмещаемой стоимости (большей из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу) с балансовой стоимостью. Признанный убыток от обесценения уменьшает балансовую стоимость вложения. Восстановление убытка от обесценения признается в соответствии с МСФО (IAS) 36, если возмещаемая стоимость вложения впоследствии увеличивается.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Группа прекращает использовать метод долевого участия, когда предприятие прекращает быть ассоциированной организацией или совместным предприятием, либо, когда вложения предназначаются для продажи. Если Группа снижает долю участия в бывшей ассоциированной организации или совместном предприятии и оставшаяся доля становится финансовым активом, Группа отражает первоначальное признание финансового актива по справедливой стоимости на эту дату. Разница между балансовой стоимостью и справедливой стоимостью оставшейся доли владения в бывшей ассоциированной организации или совместном предприятии на дату прекращения учета по методу долевого участия включается в расчет прибыли или убытка от частичной продажи. Кроме того, Группа отражает все суммы, ранее признанные в прочем совокупном доходе в отношении ассоциированной организации или совместного предприятия, как если бы соответствующие активы или обязательства продавались бы самой ассоциированной организацией или совместным предприятием. Таким образом, если при продаже активов и обязательств все суммы, ранее отражавшиеся ассоциированной организацией или совместным предприятием в прочем совокупном доходе, реклассифицируются в прибыль или убыток, то Группа при прекращении применения метода долевого участия также реклассифицирует статьи прочего совокупного дохода в прибыль или убыток.

Группа продолжает применять метод долевого участия, если ассоциированная организация становится совместным предприятием или наоборот. В таких случаях переоценка по справедливой стоимости не производится.

Если Группа уменьшает долю участия в ассоциированной организации или совместном предприятии, но продолжает применять метод долевого участия, Группа реклассифицирует в прибыль или убыток пропорциональную часть сумм, ранее признанных в прочем совокупном доходе, если такие реклассификации были бы необходимы при продаже соответствующих активов или обязательств.

Прибыль или убыток по сделкам с ассоциированными организациями и совместными предприятиями признаются в отчетности Группы только в пределах доли в ассоциированной организации или совместном предприятии, не принадлежащей Группе.

3.5. Признание выручки

Выручка от реализации объектов недвижимости, реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка. Изменения в учетной политике в связи с досрочным применением МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (см. раздел 2 «Новые и пересмотренные международные стандарты финансовой отчетности и интерпретации»).

Выручка от сдачи имущества в аренду. Выручка от сдачи имущества в аренду отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий договора операционной аренды и его оформлением, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются равномерно в течение срока аренды.

Сумма условной арендной платы, сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе по мере возникновения как неотъемлемая часть общей арендной платы.

3.6. Иностранная валюта

При подготовке финансовой отчетности каждой компании группы операции в валютах, отличающихся от функциональной валюты («иностранная валюта»), отражаются по обменному курсу на дату операции. Денежные статьи, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются по соответствующему валютному курсу на дату составления отчетности. Неденежные статьи, учитываемые по справедливой стоимости, выраженной в иностранной валюте, подлежат пересчету по обменным курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости. Неденежные статьи, отраженные по исторической стоимости, выраженной в иностранной валюте, не пересчитываются.

Курсовые разницы по денежным статьям, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в прибылях и убытках в периоде их возникновения.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

3.7. Затраты по кредитам и займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием активов, для подготовки которых к запланированному использованию или продаже необходимо значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к запланированному использованию или продаже.

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по займам, которое разрешает исключать запасы, создаваемые или каким-то образом производимые в значительных количествах на регулярной основе. В связи с этим Группа не включает данные затраты по займам в стоимость возводимых объектов недвижимости, а списывает их по мере возникновения. Группа также применяет освобождение от капитализации затрат по займам, связанных с инвестиционной недвижимостью, которая учитывается по справедливой стоимости.

Доходы, полученные в результате временного инвестирования полученных заемных средств до момента их расходования на приобретение квалифицируемых активов, вычитается из расходов на привлечение заемных средств.

Все прочие затраты по займам отражаются в прибылях или убытках по мере их возникновения.

3.8. Вознаграждения работникам

Краткосрочные и прочие долгосрочные вознаграждения работникам. Группа признает обязательства по вознаграждению, причитающемуся сотрудникам, в части заработной платы, отпуска, оплаты больничного в том периоде, когда оказана соответствующая услуга, в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в отношении краткосрочных вознаграждений сотрудникам, оцениваются в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить за оказанные услуги, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в части прочего долгосрочного вознаграждения сотрудникам, признаются по приведенной стоимости ожидаемых будущих платежей за услуги, оказанные сотрудниками по состоянию на отчетную дату.

Отчисления в Пенсионный фонд РФ. Обязательства по осуществлению взносов в пенсионные планы с установленными взносами, включая отчисления в Государственный пенсионный фонд РФ, отражаются как расходы в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере их возникновения.

В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочных денежных премий участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшего в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

3.9. Соглашения о выплатах, основанных на акциях

Выплаты, основанные на акциях Компании. Выплаты, основанные на акциях, с расчетами долевыми инструментами работникам и другим лицам учитываются по справедливой стоимости долевого инструмента на дату предоставления.

Справедливая стоимость выплат, основанных на акциях с расчетами долевыми инструментами, определенная на дату предоставления, относится на расходы равномерно в течение срока перехода прав по долевым инструментам, обусловленного достижением целевых показателей, исходя из оценки Группой количества долевого инструмента, права на которые перейдут сотрудникам, с соответствующим увеличением капитала. На каждую отчетную дату Группа пересматривает оценки количества долевого инструмента, права на которые перейдут сотрудникам. Если первоначальные оценки пересматриваются, влияние пересмотра отражается в прибылях или убытках в течение оставшегося срока перехода прав по долевым инструментам, в корреспонденции со счетом резерва на выплату вознаграждений работникам с расчетами долевыми инструментами.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Выплаты, основанные на акциях, с расчетами долевыми инструментами лицам, не являющимся работниками, оцениваются по справедливой стоимости полученных товаров и услуг, кроме случаев, когда их справедливая стоимость не может быть надежно оценена. В таких случаях выплаты, основанные на акциях, оцениваются по справедливой стоимости предоставленных долевых инструментов, определяемой на дату получения предприятием товаров или предоставления услуг контрагентом.

По выплатам, основанным на акциях, с денежными расчетами обязательство по приобретенным товарам или услугам первоначально признается по справедливой стоимости. На каждую отчетную дату до погашения и на дату погашения справедливая стоимость обязательства переоценивается, а изменения справедливой стоимости признаются в прибылях и убытках за текущий период.

3.10. Налогообложение

Расходы по налогу на прибыль представляют собой сумму текущего и отложенного налога.

Текущий налог на прибыль. Сумма текущего налога определяется исходя из величины налогооблагаемой прибыли за год. Прибыль до налогообложения отличается от прибыли, отраженной в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, из-за статей доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие отчетные периоды, а также статей, не подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения. Обязательства по текущему налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения, введенных законодательством в действие до окончания отчетного периода.

Отложенный налог на прибыль. Отложенный налог на прибыль признается в отношении временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженных в консолидированной финансовой отчетности, и соответствующими данными налогового учета, используемыми при расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства, как правило, отражаются с учетом всех облагаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы отражаются с учетом всех вычитаемых временных разниц при условии высокой вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для использования этих временных разниц. Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают вследствие первоначального признания активов и обязательств в рамках сделок (кроме сделок по объединению бизнеса), которые не влияют ни на налогооблагаемую, ни на бухгалтерскую прибыль. Кроме того, отложенные налоговые обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают в результате первоначального признания гудвилла.

Отложенные налоговые обязательства отражаются с учетом налогооблагаемых временных разниц, относящихся к дочерним организациям, ассоциированным организациям, а также совместной деятельности, за исключением случаев, когда Группа имеет возможность контролировать сроки восстановления временной разницы и существует высокая вероятность того, что данная разница не будет восстановлена в обозримом будущем. Отложенные налоговые активы по дочерним организациям, ассоциированным организациям и совместной деятельности признаются при условии высокой вероятности получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для использования вычитаемых временных разниц, и ожидания того, что они будут реализованы в обозримом будущем.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на конец каждого отчетного периода и уменьшается, если вероятность наличия в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для полного или частичного использования этих активов, более не является высокой.

Отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения (а также положений налогового законодательства), которые были утверждены или практически утверждены законодательством на отчетную дату и, как предполагается, будут действовать в период реализации налогового актива или погашения обязательства.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Оценка отложенных налоговых обязательств и активов отражает налоговые последствия намерений Группы (по состоянию на конец отчетного периода) в отношении способов возмещения или погашения балансовой стоимости активов и обязательств.

Текущий и отложенный налог на прибыль за год. Текущий налог и отложенный налог на прибыль признаются в прибылях или убытках, кроме случаев, когда они относятся к статьям, напрямую отражаемым в составе прочего совокупного дохода или собственного капитала. В этом случае текущие и отложенные налоги также признаются в прочем совокупном доходе или напрямую в капитале соответственно. В случае, когда текущий или отложенный налог возникает в результате первоначального учета сделки по объединению бизнеса, налоговый эффект отражается при учете этих сделок.

3.11. Недвижимое имущество

Группа классифицирует имеющееся недвижимое имущество в качестве собственных основных средств, инвестиционной недвижимости, инвестиционных прав или запасов исходя из следующего:

- Инвестиционная недвижимость включает землю и здания (преимущественно офисные помещения), которые не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости.
- Запасы включают объекты имущества, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности. Такая недвижимость преимущественно представлена объектами жилой недвижимости, которые Группа строит и намеревается продать до или после завершения строительства. Данная недвижимость учитывается в составе запасов.
- Инвестиционные права включают расходы на заключение договоров долгосрочной аренды земельного участка, стоящие на ней здания, и разрешительную документацию, стоимость которых будет включена в себестоимость запасов, которые будут строиться на месте этих объектов. Перевод в состав запасов производится в момент начала физических работ по строительству.
- Основные средства включают в себя объекты имущества, используемые Группой с целью предоставления товаров или услуг либо для административных целей.

3.11.1. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представляют собой объекты, используемые для получения арендной платы и/или приращения капитала (в том числе такие объекты, находящиеся на стадии строительства), но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей. Объекты инвестиционной недвижимости первоначально учитываются по стоимости приобретения, включая затраты на приобретение. Впоследствии они отражаются по справедливой стоимости, в случае, если она может быть надежно определена. Изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости включаются в прибыли или убытки за период, в котором они возникают.

В случаях, когда в состав справедливой стоимости объекта инвестиционной недвижимости включаются права аренды земельного участка, на котором находится объект, такая аренда отражается так, как если бы это была финансовая аренда. Группа продолжает учитывать эту аренду как финансовую, даже если впоследствии произойдет какое-либо событие, меняющее характер прав на недвижимость таким образом, что они уже не смогут классифицироваться как инвестиционная недвижимость.

Объект инвестиционной недвижимости списывается с баланса при выбытии или окончательном выводе из эксплуатации, когда более не предполагается получение связанных с ним экономических выгод. Любой доход или убыток от выбытия объекта (разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива) включается в прибыль или убыток за период списания.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

При изменении характера использования объектов может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава запасов или инвестиционных прав в категорию инвестиционной недвижимости производится в момент начала операционной аренды объекта другой стороной. Перевод объектов из состава основных средств в категорию инвестиционной недвижимости производится в момент завершения использования объекта Группой в собственных административных целях. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию запасов производится в момент понесения затрат, свидетельствующих о начале развития объекта в целях продажи. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию основных средств производится в момент начала использования объекта Группой в собственных административных целях.

3.11.2. Запасы

Запасы отражаются по наименьшей из фактической стоимости приобретения и чистой цены возможной реализации. Чистая цена возможной реализации – это расчетная цена реализации запасов за вычетом всех предполагаемых затрат на завершение работ и расходов на реализацию.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект строительства. Данные затраты распределяются на объекты недвижимости (квартиры и коммерческие помещения) пропорционально их площади. Стоимость машиномест определяется исходя из чистой стоимости возможной реализации. Стоимость объектов недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом.

Операционный цикл девелоперского проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течении 12 месяцев после отчетной даты не предполагается их реализация.

3.11.3. Инвестиционные права

Расходы на заключение договоров долгосрочной аренды земельного участка, расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке, и прочие расходы, непосредственно связанные с приобретением инвестиционных прав, капитализируются в составе инвестиционных прав в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства.

Капитализированные инвестиционные права учитываются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала работ по устройству котлована стоимость инвестиционных прав переносится в состав запасов и начинает учитываться как незавершенное строительство.

3.11.4. Основные средства

Признание и оценка. Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка и капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Последующие затраты. Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов основных средств признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

Объекты незавершенного строительства учитываются по фактической стоимости за вычетом убытков от обесценения. Стоимость строительства включает стоимость профессиональных услуг, а также, для квалифицированных активов, затраты по займам, капитализируемые в соответствии с учетной политикой Группы. Такие объекты незавершенного строительства относятся в соответствующие категории основных средств на момент завершения строительства или готовности к запланированному использованию. Начисление амортизации по данным активам, также, как и по прочим объектам основных средств, начинается с момента готовности активов к запланированному использованию.

Амортизация. Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе; амортизационные отчисления включаются в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- здания 20-50 лет;
- машины и оборудование 5-29 лет;
- транспортные средства 8-20 лет;
- прочие объекты основных средств 5-20 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую дату окончания финансового года и корректируются в случае необходимости.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в нетто-величине по строке «прочих доходов и расходов» в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

3.12. Нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретенные отдельно. Нематериальные активы с конечными сроками использования, приобретенные в рамках отдельных сделок, учитываются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения. Амортизация начисляется равномерно в течение срока полезного использования нематериальных активов. Ожидаемые сроки полезного использования и метод начисления амортизации анализируются на конец каждого отчетного периода, при этом все изменения в оценках отражаются в отчетности на перспективной основе. Нематериальные активы с неопределенными сроками использования, приобретенные в рамках отдельных сделок, учитываются по фактическим затратам приобретения за вычетом накопленного убытка от обесценения.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Нематериальные активы, приобретенные в сделках по объединению бизнеса.

Нематериальные активы, приобретенные при объединении бизнеса и отражаемые отдельно от гудвилла, принимаются к учету по справедливой стоимости на дату приобретения (которая рассматривается как стоимость приобретения).

После принятия к учету нематериальные активы, приобретенные при объединении бизнеса, отражаются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения аналогично нематериальным активам, приобретенным в рамках отдельных сделок.

Списание нематериальных активов. Нематериальный актив списывается при продаже или, когда от его использования или выбытия не ожидается поступления будущих экономических выгод. Доход или убыток от списания нематериального актива, представляющий собой разницу между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива, включается в прибыль или убыток в момент списания.

3.13. Обесценение материальных и нематериальных активов, за исключением гудвилла

Группа проводит проверку наличия индикаторов обесценения балансовой стоимости материальных и нематериальных активов на каждую отчетную дату. В случае обнаружения любых таких индикаторов рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива с целью определения размера убытка от обесценения (если таковой имеется). В тех случаях, когда невозможно оценить возмещаемую стоимость отдельного актива, Группа оценивает возмещаемую стоимость единицы, генерирующей денежные средства (ЕГДС), к которой относится такой актив. Стоимость корпоративных активов Группы также распределяется на отдельные ЕГДС или наименьшие группы ЕГДС, для которых может быть найден разумный и последовательный метод распределения.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования и нематериальные активы, не готовые к использованию, оцениваются на предмет обесценения минимум ежегодно, и чаще, если выявляются признаки возможного обесценения.

Возмещаемая стоимость определяется как наибольшее из двух значений: справедливой стоимости актива за вычетом затрат на реализацию и ценности использования. При оценке ценности использования расчетные будущие потоки денежных средств дисконтируются до текущей стоимости с использованием коэффициента дисконтирования до налогообложения, отражающего текущую рыночную оценку стоимости денег во времени и рисков, присущих данному активу, в отношении которых оценка будущих денежных потоков не корректировалась.

Если возмещаемая стоимость актива (или ЕГДС) оказывается ниже его балансовой стоимости, балансовая стоимость этого актива (ЕГДС) уменьшается до возмещаемой стоимости. Убытки от обесценения сразу отражаются в прибылях или убытках за исключением случаев, когда актив подлежит регулярной переоценке. В этом случае убыток от обесценения учитывается как уменьшение фонда переоценки.

В случаях, когда убыток от обесценения впоследствии восстанавливается, балансовая стоимость актива (ЕГДС) увеличивается до суммы, полученной в результате новой оценки его возмещаемой стоимости, таким образом, чтобы новая балансовая стоимость не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена, если бы по этому активу (ЕГДС) не был отражен убыток от обесценения в предыдущие годы. Восстановление убытка от обесценения сразу же отражается в прибылях или убытках за исключением случаев, когда актив подлежит регулярной переоценке. В этом случае восстановление убытка от обесценения учитывается как увеличение фонда переоценки.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

3.14. Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов отражаются в учете, когда у Группы есть обязательства (юридические или обусловленные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Группа должна будет погасить данные обязательства, при этом размер таких обязательств может быть оценен.

Величина резерва предстоящих расходов, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на конец отчетного периода с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва предстоящих расходов рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то резерв предстоящих расходов определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков (если влияние стоимости денег во времени является существенным).

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено, и наличии возможности для надежной оценки суммы этой дебиторской задолженности.

Убыточные договоры. Существующие обязательства по убыточным договорам учитываются в составе резерва предстоящих расходов и оцениваются по тем же принципам. Договор считается убыточным, если Группа приняла на себя договорные обязательства, выполнение которых связано с неизбежными убытками, то есть сумма расходов по выполнению обязательств превышает экономические выгоды, которые предположительно будут получены по договору.

Реструктуризация. Резерв на проведение реструктуризации формируется на дату, когда Группа разработала подробный официальный план реструктуризации и создала обоснованные ожидания проведения реструктуризации, либо, начав выполнять этот план, либо доведя его содержание до всех заинтересованных лиц. Резерв под реструктуризацию создается только на сумму прямых затрат, связанных с ее осуществлением, которые представляют собой затраты, в однозначно обусловленные реструктуризацией и не связанные с текущей деятельностью.

Условные обязательства, приобретенные при объединении бизнеса. Условные обязательства, приобретенные при объединении бизнеса, принимаются к учету по справедливой стоимости на дату приобретения. Впоследствии, условные обязательства оцениваются по наибольшей из: а) величины, определенной в соответствии с МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы», и б) величины, по которой они были первоначально приняты к учету, за вычетом накопленной амортизации, рассчитанной в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка».

Условные обязательства и активы. Условные обязательства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрываются в консолидированной финансовой отчетности за исключением случая, когда отток средств в результате их погашения маловероятен. Условный актив не признается в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, когда приток экономических выгод вероятен.

3.15. Финансовые инструменты

Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Финансовые активы и финансовые обязательства первоначально оцениваются по справедливой стоимости. Транзакционные издержки, напрямую связанные с приобретением или выпуском финансовых активов и финансовых обязательств (кроме финансовых активов и финансовых обязательств, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки), соответственно увеличивают или уменьшают справедливую стоимость финансовых активов или финансовых обязательств при первоначальном признании. Транзакционные издержки, напрямую относящиеся к приобретению финансовых активов или финансовых обязательств, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, относятся непосредственно на прибыли или убыток.

3.16. Финансовые активы

Финансовые активы классифицируются в следующие категории: по справедливой стоимости через прибыли или убытки («ССЧПУ»); удерживаемые до погашения («УДП»); имеющиеся в наличии для продажи («ИНДП»); а также займы и дебиторская задолженность. Отнесение финансовых активов к тому или иному классу зависит от их особенностей и целей приобретения и происходит в момент их принятия к учету.

Метод эффективной процентной ставки. Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости долгового обязательства и распределения процентных доходов на соответствующий период. Эффективная процентная ставка – это ставка дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений (включая все полученные или сделанные платежи по долговому инструменту, являющиеся неотъемлемой частью ЭПС, затраты по оформлению сделки и прочие премии или дисконты) на ожидаемый срок до погашения долгового инструмента или (если применимо) на более короткий срок до балансовой стоимости на момент принятия долгового инструмента к учету.

Доходы по долговым инструментам отражаются по методу эффективной процентной ставки, за исключением финансовых активов, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли и убытки.

Инвестиции, удерживаемые до погашения. Непроизводные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами и фиксированным сроком погашения, которые Группа намеревается и имеет возможность удерживать до погашения, признаются финансовыми активами категории УДП. После принятия к учету инвестиции, удерживаемые до погашения, учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом резерва под обесценение.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи. Финансовые активы категории ИНДП представляют собой те производные финансовые активы, которые определены как имеющиеся в наличии для продажи или не классифицированы как (а) займы и дебиторская задолженность, (б) инвестиции, удерживаемые до погашения, (в) финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки.

Погашаемые облигации, обращающиеся на организованных активных рынках, классифицируются как «имеющиеся в наличии для продажи» и отражаются по справедливой стоимости. У Группы также есть вложения в акции, не обращающиеся на организованном рынке, которые также классифицируются как финансовые активы категории ИНДП и учитываются по справедливой стоимости (поскольку руководство Группы считает, что справедливую стоимость возможно надежно оценить). Доходы и расходы, возникающие в результате изменения справедливой стоимости, признаются в прочем совокупном доходе в составе фонда переоценки инвестиций, за исключением курсовых разниц, процентного дохода, рассчитанного по методу эффективной процентной ставки, дивидендного дохода по долевым инструментам ИНДП, которые признаются в прибылях или убытках. При выбытии или обесценении финансового актива накопленные доходы или расходы, ранее признаваемые в фонде переоценки инвестиций, относятся на финансовые результаты в периоде выбытия или обесценения.

Дивиденды по долевым ценным бумагам ИНДП признаются в прибылях или убытках при возникновении у Группы прав на их получение.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Справедливая стоимость денежных активов в иностранной валюте категории ИНДП определяется в той же иностранной валюте и пересчитывается по обменному курсу на отчетную дату. Курсовые разницы, относимые на прибыли или убытки, определяются исходя из амортизированной стоимости денежного актива. Прочие курсовые разницы признаются в прочем совокупном доходе.

Вложения в долевые ценные бумаги категории ИНДП, по которым отсутствуют котировки на активном рынке и чья справедливая стоимость не может быть надежно оценена, отражаются по себестоимости за вычетом убытков от обесценения, определенных на конец каждого отчетного периода.

Выданные займы и дебиторская задолженность. Займы и дебиторская задолженность – это производные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами, не котируемые на активном рынке. Займы и дебиторская задолженность, включая торговую и прочую дебиторскую задолженность, средства в банке и кассе и другие учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом обесценения. Процентный доход признается путем применения эффективной процентной ставки, за исключением краткосрочной дебиторской задолженности, процентный доход по которой является незначительным.

Обесценение финансовых активов. Финансовые активы, за исключением активов категории, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются на предмет обесценения на конец каждого отчетного периода. Финансовые активы считаются обесцененными при наличии объективных данных, свидетельствующих об уменьшении предполагаемых будущих денежных потоков по активу в результате одного или нескольких событий, произошедших после принятия финансового актива к учету. Убыток от обесценения напрямую уменьшает балансовую стоимость всех финансовых активов, за исключением займов и дебиторской задолженности, снижение стоимости которой осуществляется за счет формирования резерва. В случае признания безнадежными займы и дебиторская задолженность списывается также за счет резерва. Полученные впоследствии возмещения ранее списанных сумм кредитуют счет резерва. Изменения резерва отражаются в прибылях или убытках.

Прекращение признания финансовых активов. Группа прекращает признание финансовых активов только в случае прекращения договорных прав на денежные потоки по ним или в случае передачи финансового актива и соответствующих рисков и выгод другой стороне. Если Группа не передает и не сохраняет все основные риски и выгоды от владения активом и продолжает контролировать переданный актив, то она продолжает отражать свою долю в данном активе и связанные с ним возможные обязательства.

3.17. Выпущенные финансовые обязательства и долевые инструменты

Классификация в качестве обязательства или капитала. Долговые и долевые финансовые инструменты, выпущенные предприятием Группы, классифицируются как финансовые обязательства или капитал исходя из сути соответствующего договора, а также определений финансового обязательства и долевого инструмента.

Долевые инструменты. Долевой инструмент – это любой договор, подтверждающий право на долю активов компании после вычета всех ее обязательств. Долевые инструменты, выпущенные Группой, отражаются в размере поступлений по ним, за вычетом прямых затрат на их выпуск.

Выкуп собственных долевых инструментов Компании вычитается непосредственно из капитала. Прибыль или убыток, возникающие в результате покупки, продажи, выпуска или аннулирования собственных акций Компании, не отражаются в составе прибылей или убытков.

Финансовые обязательства. Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства по справедливой стоимости через прибыль и убыток (ССЧПУ), либо как прочие финансовые обязательства.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Прочие финансовые обязательства. Прочие финансовые обязательства, включая займы, торговую и прочую кредиторскую задолженность, первоначально отражаются в учете по справедливой стоимости за вычетом транзакционных издержек. В дальнейшем, прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Прекращение признания финансовых обязательств. Группа прекращает признание финансовых обязательств только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока требования по ним. Разница между балансовой стоимостью финансового обязательства, признание которого прекращается, и уплаченным или причитающимся к уплате вознаграждением признается в прибыли или убытке.

4. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ

В процессе применения учетной политики Группы, как описано в Примечании 3, руководство должно делать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

Ниже перечислены существенные допущения, где существует неопределенность в оценках, а также которые руководство Группы использовало при применении учетной политики Группы и которые наиболее существенно влияют на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

Проверка инвестиционных прав на обесценение

Группа ежегодно проводит сравнение балансовой стоимости инвестиционных прав с их справедливой стоимостью, определенной независимым квалифицированным оценщиком, и при необходимости отражает их обесценение. Оценка производится доходным и сравнительным методами. Доходный метод базируется на прогнозируемых денежных потоках по соответствующему девелоперскому проекту. Основные допущения, используемые в такой оценке, включают ставки дисконтирования, строительные бюджеты, розничные цены продаж квартир и парковочных мест, а также графики строительства и темпы продаж.

Переоценка инвестиционной недвижимости (Примечание 14)

Для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату Группа привлекает независимого оценщика. Основные допущения, к которым чувствительна оценка, приведены в Примечании 14.

Возможность возмещения отложенных налоговых активов (Примечание 21)

Руководство Группы оценивает вероятность возмещения отложенных налоговых активов на основе прогнозов доходов и расходов по соответствующим проектам. По состоянию на 31 декабря 2017 года не было выявлено признаков обесценения отложенных налоговых активов.

Резервы на расходы по завершению строительства (Примечание 29)

При вводе объекта недвижимости в эксплуатацию и приемки недвижимости уполномоченными органами государственными власти, руководство Группы проводит оценку затрат по завершению строительного проекта, которые еще не были понесены, определяя их величину как разницу между общей полной суммой предполагаемых затрат и фактически понесенных затрат по проекту. Такие будущие затраты включаются в резервы предстоящих расходов.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Определение себестоимости парковочных мест

При признании выручки от продажи квартир и машиномест руководство производит распределение общих затрат на возведение здания между квартирами и парковочными местами на рациональной основе. При этом основным методом распределения является пропорция их площади. Однако розничные цены в расчете на квадратный метр квартиры и машиноместа существенно различаются. Кроме того, основными покупателями парковочных мест являются покупатели квартир в этом же доме. Учитывая эти факторы, Группа учитывает машиноместа в качестве побочного продукта, принимая их себестоимость равной их розничной цене и распределяя оставшиеся затраты между квартирами пропорционально их площади.

Оценка степени выполнения обязательств для признания выручки в течение периода времени

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).

5. 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».
- 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 отчетах 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, приведенных в Примечании 3.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

Выручка и прибыль по сегментам

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Девелоперский сегмент: Выручка и доход от реализации инвестиционной недвижимости	8,570	8,245
Арендный сегмент: Выручка	603	529
Корпоративный центр: Выручка	75	76
Итого по сегментам	<u>9,248</u>	<u>8,850</u>
Девелоперский сегмент: Валовая прибыль и убыток по инвестиционной недвижимости	4,176	4,237
Арендный сегмент: Валовая прибыль	411	265
Корпоративный центр: Валовая прибыль	67	43
Итого по сегментам	<u>4,654</u>	<u>4,545</u>
Нераспределяемые суммы		
Коммерческие расходы	(622)	(428)
Административные расходы	(995)	(1,017)
Валовая прибыль и доход по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов	<u>3,037</u>	<u>3,100</u>
Прибыль от восстановления обесценения инвестиционных прав	1,711	-
Убыток от обесценения, нетто	(2,332)	-
Чистые прочие расходы	(47)	(54)
Результаты от операционной деятельности	<u>2,369</u>	<u>3,046</u>
Финансовые доходы	99	246
Финансовые расходы	(1,549)	(417)
Чистые финансовые расходы	<u>(1,450)</u>	<u>(171)</u>
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль	26	19
Прибыль до налогообложения	<u>945</u>	<u>2,894</u>

Представленная выше выручка сегментов получена от внешних покупателей товаров и услуг. Для целей предоставления финансовой отчетности, продажи между сегментами были исключены.

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.

6. ВЫРУЧКА

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Выручка от продаж недвижимости, признанная единовременно	5,467	6,541
Выручка от продаж недвижимости, признанная в течение времени	3,097	-
Выручка от аренды	603	529
Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка	75	76
	<u>9,242</u>	<u>7,146</u>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Изменение дебиторской задолженности, договорных активов и обязательств в течение периода:

	Дебиторская задолженность по договорам признаваемым		Договорные активы по договорам признаваемым		Договорные обязательства по договорам признаваемым	
	в едином моменте времени	в течение времени	в едином моменте времени	в течение времени	в едином моменте времени	в течение времени
Остаток на 31 декабря 2016 года	-	-	-	-	(5,324)	-
Признанная выручка которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	-	-	-	3,468	-
Признанная выручка по договорным обязательствам возникшим в течение периода	-	-	-	-	1,816	2,743
Признанная выручка учтенная в составе договорных активов в течение периода	-	-	183	354	-	-
Оплаты полученные от покупателей недвижимости в течение периода	-	-	(77)	(277)	(1,860)	(5,420)
Начисление компонента финансирования в течение отчетного периода	-	-	-	-	(542)	(255)
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	49	44	(49)	(44)	-	-
Остаток на 31 декабря 2017 года	49	44	57	33	(2,442)	(2,932)

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	3,267	1,538	1,221	508
в едином моменте времени	2,840	61	640	2,139
	6,107	1,599	1,861	2,647

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Будущие минимальные арендные платежи в соответствии с договорами операционной аренды, заключенными на 31 декабря 2017 и 2016 годов, представлены следующим образом:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Менее года	378	291
От года до 5 лет	<u>1,274</u>	<u>954</u>
	<u>1,652</u>	<u>1,245</u>

Основные условия договоров аренды, заключенных по состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 годов, приведены ниже:

- арендная плата по договорам операционной аренды состоит из базовой и операционной арендных ставок, выражена в рублях и выплачивается ежемесячно авансовым платежом.
- ставки базовой и операционной аренды подлежат ежегодному увеличению на определенный договором процент.
- форма обеспечения обязательств арендатора – гарантийный депозит (в размере 1-3-х месячной арендной платы).

7. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Себестоимость реализации недвижимости, признанная единовременно	2,835	3,125
Себестоимость реализации недвижимости, признанная в течении времени	1,915	-
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	192	264
Себестоимость реализации услуг управления недвижимостью и прочая себестоимость	<u>8</u>	<u>33</u>
	<u>4,950</u>	<u>3,422</u>

8. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Расходы на рекламу, маркетинг и PR мероприятия	341	99
Расходы на оплату труда	107	71
Агентское вознаграждение	86	188
Стоимость профессиональных услуг, включая страхование	71	42
Прочие услуги	2	19
Прочие коммерческие расходы	<u>15</u>	<u>9</u>
	<u>622</u>	<u>428</u>

9. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Расходы на оплату труда	591	800
Налоги и иные платежи в бюджет	196	96
Профессиональные и консультационные услуги	81	46
Коммунальные и эксплуатационные услуги	28	15
Расходы на программное обеспечение и сертификаты	12	7
Прочие услуги	25	18
Прочие административные расходы	<u>62</u>	<u>35</u>
	<u>995</u>	<u>1,017</u>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

**10. ПРИБЫЛЬ ОТ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ОБЕСЦЕНЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРАВ/
(УБЫТОК) ОТ ОБЕСЦЕНЕНИЯ НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ**

На каждую отчетную дату Группа проводит проверку признаков обесценения по нефинансовым активам.

Инвестиционные права и запасы

Для определения возмещаемой стоимости инвестиционных прав и запасов Группа привлекла независимого оценщика. Возмещаемая стоимость определялась с помощью метода дисконтированных денежных потоков. При этом для инвестиционных прав применялись следующие основные допущения:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого проекта;
- Цены продажи объектов недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2017 года и варьируются от 167,000 руб. до 255,000 руб. за м2;
- для прогноза изменения цен продаж в будущем ориентировались на динамику изменения индекса потребительских цен, по прогнозным данным она составит 3,9% – 4,2%;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по реальной ставке до вычета налогов в диапазоне 20%-23%.

В результате проведенной проверки в 2017 году Группа отразила прибыль от восстановления обесценения инвестиционных прав в размере 1,711 млн руб., в 2016 году восстановления обесценения не было.

Убытки от обесценения инвестиционных прав были восстановлены в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости в учете ПАО АФК «Система» на момент их передачи Компании, по которой они бы отражались, если бы не был признан убыток от обесценения.

Ниже приведен анализ чувствительности в отношении изменения основных допущений:

- при увеличении/ (уменьшении) ставки дисконтирования на 200 базисных пунктов прибыль Группы от восстановления обесценения инвестиционных прав снизилась бы на 279 млн руб./ (выросла бы на 223 млн руб.).
- при увеличении/ (уменьшении) индекса потребительских цен на 100 базисных пунктов прибыль Группы от восстановления обесценения инвестиционных прав выросла бы на 228 млн руб./ (снизилась бы на 472 млн руб.).
- при увеличении/ (уменьшении) прогноза цен продаж на 5% прибыль Группы от восстановления обесценения инвестиционных прав выросла бы на 245 млн руб./ (снизилась бы на 646 млн руб.).

Авансы, выданные под строительство и прочие авансы

В 2017 году Группой был признан убыток от обесценения в отношении выданных авансов в сумме 2,332 млн руб. Основная сумма обесценения в размере 2,300 млн руб. отражена в отношении аванса, выданного генеральному подрядчику под строительство проекта «Нагатино Ай-Ленд» в 2016 году.

11. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Финансовые доходы		
Проценты к получению	98	238
Прибыль по курсовым разницам, нетто	1	8
	<u>99</u>	<u>246</u>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Финансовые расходы		
Проценты к уплате	(733)	(417)
Убыток от обесценения финансовых активов	(19)	-
Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	(797)	-
	<u>(1,549)</u>	<u>(417)</u>

12. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ, НЕТТО

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Штрафы, пени и неустойки, в том числе восстановленные, нетто	(22)	(23)
Расходы на благотворительность	-	(11)
Прочие доходы и расходы, нетто	(25)	(20)
	<u>(47)</u>	<u>(54)</u>

13. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Расход по налогу на прибыль составил:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	(364)	(606)
	<u>(364)</u>	<u>(606)</u>
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	216	(33)
	<u>(148)</u>	<u>(639)</u>

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (2016: 20%).

Сверка эффективной ставки налога за период с 2016 по 2017 годы, представлена следующим образом:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Прибыль до налогообложения	<u>945</u>	<u>2,894</u>
Налог по установленной ставке 20%	(189)	(579)
Доходы/ (расходы), не принимаемые для налогообложения	41	(60)
Расход по налогу на прибыль (относящийся к продолжающейся деятельности)	<u>(148)</u>	<u>(639)</u>
Эффективная ставка	16%	22%

14. ПЕРЕОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, введенной в эксплуатацию, основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

**Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, введенной в эксплуатацию
(Примечание 17)**

Справедливая стоимость офисных помещений определялась как сравнительным, так и доходным подходом. В рамках доходного подхода для оценки офисных помещений был использован метод дисконтирования денежных потоков. При этом применялись следующие основные допущения:

- для определения рыночных ставок аренды были отобраны аналоги по ряду критериев: принадлежности к офисам класса «В», схожее местоположение и максимально приближенная площадь к анализируемому объекту, определенные таким образом ставки аренды в 2017 году варьируются от 16,500 руб. до 22,200 руб. за м2 в год (2016: от 16,600 руб. до 20,300 руб. за м2 в год);
- для прогноза изменения рыночной ставки аренды в будущем ориентировались на динамику изменения индекса потребительских цен, по прогнозным данным она составит 2,3% – 4,2% (2016: 2,3% - 5,0%);
- за основу расчета ставки дисконтирования была взята ставка капитализации, которая составила 11,1% в 2017 году (2016: 11,3%).

Справедливая стоимость машиномест определялась с помощью сравнительного подхода, который предусматривает оценку объекта путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами и применением достоверного и полного анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В результате проведенной проверки в 2017 году Группой была признана прибыль от переоценки инвестиционной недвижимости введенной в эксплуатацию в размере 359 млн руб. (2016: прибыль от переоценки составила 477 млн руб.).

Ниже приведен анализ чувствительности в отношении изменения основных допущений:

- при увеличении/ (уменьшении) ставки дисконтирования на 200 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости снизилась бы на 130 млн руб./ (выросла бы на 144 млн руб.).
- при увеличении/ (уменьшении) индекса потребительских цен на 100 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 85 млн руб./ (снизилась бы на 77 млн руб.).
- при увеличении/ (уменьшении) ставок аренды на 5% прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 126 млн руб./ (снизилась бы на 126 млн руб.).

**Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на стадии строительства
(Примечание 17)**

В 2016 году в результате завершения строительства коммерческой недвижимости БЦ «Декарт», был осуществлен перевод данного объекта из инвестиционной недвижимости на стадии строительства в инвестиционную недвижимость, введенную в эксплуатацию.

15. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Заработная плата и бонусы	587	751
Социальные выплаты и отчисления	111	120
	<u>698</u>	<u>871</u>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

16. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Здания	Машины и обору- дование (включая офисное)	Прочие основные средства	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
Первоначальная стоимость					
На 1 января 2016 года	39	18	7	160	224
Поступления	-	-	-	167	167
Выбытия	-	(10)	(4)	(6)	(20)
Реклассификация в инвестиционную недвижимость (Примечание 17)	(39)	-	-	-	(39)
Перемещение	291	9	2	(302)	-
На 31 декабря 2016 года	291	17	5	19	332
Поступления	-	-	-	25	25
Выбытия	-	(1)	(1)	-	(2)
Реклассификация в инвестиционную недвижимость (Примечание 17)	(11)	-	-	-	(11)
Перемещение	24	(3)	17	(38)	-
На 31 декабря 2017 года	304	13	21	6	344
Накопленная амортизация					
На 1 января 2016 года	(11)	(14)	(6)	-	(31)
Начисление	(1)	(1)	(1)	-	(3)
Выбытие	-	10	4	-	14
Реклассификация в инвестиционную недвижимость (Примечание 17)	12	-	-	-	12
На 31 декабря 2016 года	-	(5)	(3)	-	(8)
Начисление	(21)	(3)	(4)	-	(28)
Выбытие	-	1	1	-	2
На 31 декабря 2017 года	(21)	(7)	(6)	-	(34)
Балансовая стоимость					
На 31 декабря 2016 года	291	12	2	19	324
На 31 декабря 2017 года	283	6	15	6	310

В 2016 Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию бизнес центр «Декарт». Часть помещений, используемых Группой в административных целях, была переведена из категории незавершенного строительства в здания.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

17. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Введенная в эксплуатацию	На стадии строительства	Итого
На 1 января 2016 года	2,309	2,055	4,364
Поступления	1	286	287
Выбытия	(1,330)	(30)	(1,360)
Передача в эксплуатацию	2,380	(2,380)	-
Реклассификация из состава запасов	47	69	116
Реклассификация в состав запасов	27	-	27
Переоценка (Примечание 14)	477	-	477
На 31 декабря 2016 года	3,911	-	3,911
Поступления	36	-	36
Выбытия	(3)	-	(3)
Передача в эксплуатацию	-	-	-
Реклассификация из состава запасов	26	-	26
Реклассификация из состава основных средств (Примечание 16)	11	-	11
Переоценка (Примечание 14)	359	-	359
На 31 декабря 2017 года	4,340	-	4,340

В 2016 Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию один объект коммерческой недвижимости бизнес центр «Декарт».

За 2017 год доход от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости составил 603 млн руб. (2016: 529 млн руб.).

Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду, по которым Группа получала доходы от аренды, за 2017 год составили 183 млн руб. (2016: 244 млн руб.).

Прямые расходы, связанные с инвестиционной недвижимостью, которая не принесла дохода от аренды в 2017 составили 9 млн руб. (2016: 20 млн руб.).

Инвестиционная недвижимость, введенная в эксплуатацию по состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 г была включена в активы, источником оценки справедливой стоимости которых является использование существенных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3 в иерархии справедливой стоимости).

18. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА

	Инвестиционные права
На 1 января 2016 года	3,087
Поступления (ПИР и прочие затраты)	1,183
Реклассификация в состав запасов	(558)
На 31 декабря 2016 года	3,712
Поступления (ПИР и прочие затраты)	1,590
Восстановление обесценения	1,711
Реклассификация в состав запасов	(1,301)
На 31 декабря 2017 года	5,712

В результате ретроспективного отражения присоединения АО «Лобачевского 120» и других новых объектов строительства инвестиционные права Группы на 1 января 2016 года увеличились на 2,180 млн руб. (Примечание 26).

В 2017 году Группа начала строительство 11 проектов, и в связи с этим реклассифицировала их стоимость из инвестиционных прав в незавершенное строительство.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

19. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

	<u>31 декабря 2017</u> года	<u>31 декабря 2016</u> года
Долгосрочные		
Долевые финансовые активы имеющиеся в наличии для продажи	4	4
Займы выданные	<u>2</u>	<u>-</u>
	6	4
Краткосрочные		
Финансовые активы удерживаемые до погашения	-	57
Займы выданные	-	3
Банковские депозиты сроком от 3-х месяцев до года	500	-
	<u>500</u>	<u>60</u>
	506	64

По состоянию на 31 декабря 2017 года банковские депозиты размещены в рублях под ставку 7,70 % (2016: у Группы не было размещенных краткосрочных банковских депозитов).

20. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

	<u>31 декабря 2017</u> года	<u>31 декабря 2016</u> года
Договорные активы	90	-
Затраты на заключение договоров с покупателями	83	76
	<u>173</u>	<u>76</u>

В 2017 году Группа начислила договорные активы в результате досрочного применения МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (Примечание 6).

Также в отчетном периоде Группа капитализировала затраты на заключение договоров с покупателями в размере 93 млн. руб. и списала затраты в коммерческие расходы на агентское вознаграждение в размере 86 млн. руб. (Примечание 8).

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

21. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

(а) Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		Обязательства		Нетто	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Основные средства и инвестиционная недвижимость	2	2	(404)	(217)	(402)	(215)
Инвестиционные права	4	4	(747)	(407)	(743)	(403)
Инвестиции	-	-	(24)	(17)	(24)	(17)
Запасы	430	49	(45)	(146)	385	(97)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	477	51	(51)	(9)	426	42
Кредиты и займы	2	2	(5)	(6)	(3)	(4)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	94	356	(246)	(2)	(152)	354
Прочие активы	-	2	-	-	-	2
Резервы	77	83	-	-	77	83
Налоговые убытки перенесенные на будущее	869	472	-	-	869	472
Налоговые активы/ (обязательства)	1,955	1,021	(1,522)	(804)	433	217
Зачет по налогу	(838)	(372)	838	372	-	-
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	1,117	649	(684)	(432)	433	217

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

(б) Движение временных разниц в течение отчетных периодов:

	1 января 2017	Признаны в составе прибыли или убытка	31 декабря 2017
Основные средства и инвестиционная недвижимость	(215)	(187)	(402)
Инвестиционные права	(403)	(340)	(743)
Инвестиции	(17)	(7)	(24)
Запасы	(97)	482	385
Торговая и прочая дебиторская задолженность	42	384	426
Кредиты и займы	(4)	1	(3)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	354	(506)	(152)
Прочие активы	2	(2)	-
Резервы	83	(6)	77
Налоговые убытки перенесенные на будущее	472	397	869
	217	216	433

	1 января 2016	Признаны в составе прибыли или убытка	Изменения в результате досрочного применения МСФО 15	31 декабря 2016
Основные средства и инвестиционная недвижимость	(162)	(53)	-	(215)
Инвестиционные права	(352)	(51)	-	(403)
Инвестиции	(16)	(1)	-	(17)
Запасы	(8)	(89)	-	(97)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(30)	72	-	42
Кредиты и займы	-	(4)	-	(4)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	190	29	135	354
Прочие обязательства	-	-	-	-
Прочие активы	2	-	-	2
Резервы	34	49	-	83
Налоговые убытки перенесенные на будущее	457	15	-	472
	115	(33)	135	217

22. ЗАПАСЫ

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Сырье и основные материалы	22	34
Незавершенное строительство	7,036	3,886
Готовая продукция		
- жилая недвижимость	328	1,772
- апартаменты	544	41
- коммерческая недвижимость	198	300
- машиноместа	922	961
	1,992	3,074
	9,050	6,994

В 2017 году Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию два объекта жилой недвижимости: «Дом на Сретенке» и «Дом на Серпуховском» (2016: три объекта - «Дом на Рогожском Валу», «Дом на Люсиновской» и «Дом на Нагатинской»).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Ниже представлена информация по движению незавершенного строительства и готовой продукции:

	Прим.	Готовая продукция	Незавершенное строительство	Итого
На 1 января 2016 года		1,818	4,832	6,650
Поступления (СМР и прочие затраты)		-	2,945	2,945
Перевод из инвестиционных прав	18	-	558	558
Перевод в готовую продукцию		4,380	(4,380)	-
Перевод из инвестиционной недвижимости	17	-	(69)	(69)
Перевод в инвестиционную недвижимость	17	(47)	-	(47)
Реализация	7	(3,125)	-	(3,125)
Начисление затрат к завершению		104	-	104
Изменение бюджета по затратам к завершению по объектам введенным в эксплуатацию в прошлых периодах	10	(56)	-	(56)
На 31 декабря 2016 года		3,074	3,886	6,960
Поступления (СМР и прочие затраты)		-	5,453	5,453
Перевод из инвестиционных прав	18	-	1,301	1,301
Перевод в готовую продукцию		1,837	(1,837)	-
Перевод в инвестиционную недвижимость	17	(26)	-	(26)
Реализация	7	(2,983)	(1,767)	(4,750)
Начисление затрат к завершению		77	-	77
Изменение бюджета по затратам к завершению по объектам введенным в эксплуатацию в прошлых периодах		13	-	13
На 31 декабря 2017 года		1,992	7,036	9,028

23. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Торговая дебиторская задолженность	454	167
Дебиторская задолженность по прочим налогам	250	187
Прочая дебиторская задолженность	133	28
	837	382
<i>в том числе резерв по сомнительным долгам</i>	<i>(133)</i>	<i>(115)</i>

Информация о подверженности кредитному и валютному риску, а также об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрывается в Примечании 30.

24. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Авансы выданные под строительство	1,129	3,207
Авансы выданные прочие	88	19
	1,217	3,226
<i>в том числе резерв по сомнительным долгам</i>	<i>(2,432)</i>	<i>(100)</i>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

25. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	<u>31 декабря 2017</u> года	<u>31 декабря 2016</u> года
Денежные средства в рублях	237	372
Денежные средства в иностранной валюте	8	8
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	180	1,456
	<u>425</u>	<u>1,836</u>

По состоянию на 31 декабря 2017 года банковские депозиты сроком до 3-х месяцев были размещены в рублях под ставки от 6,0% до 7,60% (2016: банковские депозиты размещены в рублях под ставки 0,10% до 9,30%).

26. КАПИТАЛ**Акционерный капитал**

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2017 года составляет 10,110 штук с номинальной стоимостью 100 рублей на одну акцию (31 декабря 2016 года: 8,950 штук). Выпущенные акции оплачены полностью.

Выпуск акций

В 2017 году Группа осуществила дополнительный выпуск обыкновенных акций в количестве 1,160 шт. номинальной стоимостью 100 рублей каждая. Размещение 1,060 акций 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. Также в 2017 году ПАО АФК «Система» путем реструктуризации выделила и передала Компании в качестве взноса в уставный капитал часть своего девелоперского бизнеса, в результате этой сделки Группа осуществила дополнительный выпуск еще 100 акций.

Данные сделки учтены в консолидированной финансовой отчетности Группы ретроспективно путем консолидации исторической стоимости компаний, как если бы АО «Лидер-Инвест» получило контроль до 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 КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Влияние ретроспективного отражения присоединения АО «Лобачевского 120», прочих объектов строительства и досрочного применения МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (см. раздел 2) представлено ниже:

	31 декабря 2016 года до присоединения АО «Лобачевского 120», прочих объектов строительства и применения МСФО 15	Влияние от присоединения АО«Лобачевского 120»	Влияние от присоединения прочих объектов строительства	Эффект от применения МСФО 15	1 января 2017 года после присоединения АО «Лобачевского 120», прочих объектов строительства и применения МСФО 15
АКТИВЫ					
Внеоборотные активы					
Инвестиционные права	1,324	1,980	408	-	3,712
Прочие финансовые активы	371	(102)	(265)	-	4
Отложенные налоговые активы	513	-	1	135	649
Итого внеоборотные активы	6,492	1,878	144	135	8,649
Оборотные активы					
Запасы	6,914	-	80	-	6,994
Торговая и прочая дебиторская задолженность	486	(45)	3	(62)	382
Авансы выданные	3,118	14	94	-	3,226
Денежные средства и их эквиваленты	1,828	-	8	-	1,836
Прочие финансовые активы	202	(142)	-	-	60
Итого оборотные активы	12,747	(173)	185	(62)	12,697
Итого активы	19,239	1,705	329	73	21,346
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Собственный капитал и резервы					
Резерв по объединению компаний под общим контролем	-	1,341	308	-	1,649
Нераспределенная прибыль	567	-	-	(539)	28
Итого капитал	7,280	1,341	308	(539)	8,390
Долгосрочные обязательства					
Отложенные налоговые обязательства	97	335	-	-	432
Итого долгосрочные обязательства	3,878	335	-	-	4,213
Краткосрочные обязательства					
Кредиты и займы	1,872	-	5	-	1,877
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	5,681	29	16	612	6,338
Итого краткосрочные обязательства	8,081	29	21	612	8,743
Итого обязательства	11,959	364	21	612	12,956
Итого капитал и обязательства	19,239	1,705	329	73	21,346

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Влияние ретроспективного отражения присоединения АО «Лобачевского 120» и прочих объектов строительства представлено ниже:

	31 декабря 2015 года до присоединения АО «Лобачевского 120» и прочих объектов строительства	Влияние от присоединения АО«Лобачевского 120»	Влияние от присоединения прочих объектов строительства	1 января 2016 года после присоединения АО «Лобачевского 120» и прочих объектов строительства
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Инвестиционные права	907	1,875	305	3,087
Прочие финансовые активы	993	(27)	-	966
Отложенные налоговые активы	449	-	1	450
Итого внеоборотные активы	6,949	1,848	306	9,103
Оборотные активы				
Торговая и прочая дебиторская задолженность	451	(8)	-	443
Денежные средства и их эквиваленты	506	2	-	508
Прочие финансовые активы	1,053	(102)	-	951
Итого оборотные активы	9,652	(108)	-	9,544
Итого активы	16,601	1,740	306	18,647
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Собственный капитал и резервы				
Резерв по объединению компаний под общим контролем	-	1,341	308	1,649
Собственный капитал акционеров материнской компании	5,540	1,341	308	7,189
Итого капитал	5,255	1,341	308	6,904
Долгосрочные обязательства				
Отложенные налоговые обязательства	-	335	-	335
Итого долгосрочные обязательства	482	335	-	817
Краткосрочные обязательства				
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	7,708	64	(2)	7,770
Итого краткосрочные обязательства	10,864	64	(2)	10,926
Итого обязательства	11,346	399	(2)	11,743
Итого капитал и обязательства	16,601	1,740	306	18,647

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(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 год, закончившийся 31 декабря 2016 года не существенно.

Дивиденды

В 2016 году Советом Директоров было принято решение о выплате дивидендов в сумме 230 млн руб. По состоянию на 31 декабря 2016 года дивиденды были выплачены в полном размере. В 2017 году дивиденды не были объявлены.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Выпущено акций на 1 января	8,950	8,950
Влияние акций, выпущенных в течение периода	1,044	-
Средневзвешенное количество акций на 31 декабря	<u>9,994</u>	<u>8,950</u>

Прибыль на акцию

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Прибыль, причитающаяся акционерам Компании	1,324	2,211
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря 2017	9,994	8,950
Базовая и разводненная прибыль на акцию, тыс. руб.	<u>132</u>	<u>247</u>

27. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	<u>31 декабря 2017</u>	<u>31 декабря 2016</u>
	<u>года</u>	<u>года</u>
Долгосрочные		
Облигации	-	2,967
Банковские кредиты с обеспечением	837	662
Банковские кредиты без обеспечения	550	-
Займы без обеспечения	-	47
	<u>1,387</u>	<u>3,676</u>
Краткосрочные		
Банковские кредиты с обеспечением	544	79
Займы без обеспечения	753	1,576
Проценты начисленные по кредитам и займам	212	222
Облигации	2,972	-
	<u>4,481</u>	<u>1,877</u>
	<u>5,868</u>	<u>5,553</u>

В данном примечании содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам приведена в Примечании 30.

В декабре 2016 года Группа разместила облигационный заем в размере 3,000 млн руб. сроком на 5 лет. Ставка купона по размещенному облигационному займу составила 13,5% или 67.32 руб. на облигацию, выплачиваемых раз в полгода. Держатели облигаций имеют право требования досрочного погашения обязательств по истечении 1,5 лет с даты размещения, в 2018 году.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Условия привлечения кредитов и займов

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Банковские кредиты с обеспечением		
в рублях по фиксированным ставкам 13,6-16,7%	-	191
в рублях по фиксированным ставкам 9%-12,75%	1,381	-
в рублях по плавающей ставке 6m MosPrime + 3,5%	-	550
	1,381	741
Банковские кредиты без обеспечения		
в рублях по фиксированной ставке 12,5%	550	-
	550	-
Займы без обеспечения		
в рублях по фиксированной ставке 15%	47	47
в рублях по фиксированной ставке 10%	706	857
в рублях по фиксированной ставке 12% -13%	-	719
	753	1,623
Облигации		
в рублях по фиксированной ставке 13,5%	2,972	2,967
	2,972	2,967
Проценты начисленные по кредитам и займам	212	222
	5,868	5,553

Договорные условия:

В соответствии с условиями кредитных договоров от Группы требуется соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий, включая:

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы или кредиты, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам;
- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банкам в связи с заключенными кредитными договорами;
- сохранение АО «Лидер-Инвест» контроля над определенными дочерними компаниями Группы;
- ограничение на совершение сделок по отчуждению имущества АО «Лидер-Инвест» и/или определенными дочерними компаниями Группы, стоимость которого превышает установленные значения.

По состоянию на 31 декабря 2017 года Группа выполнила все договорные условия.

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года выступили:

- 5,475 м2. коммерческой недвижимости и 650 машино-мест балансовой стоимостью 1,341 млн руб., отраженные в инвестиционной собственности и в запасах;
- запасы балансовой стоимостью 787 млн руб. (на 31 декабря 2016 года: 1,059 млн руб.);
- прочие финансовые активы балансовой стоимостью 500 млн руб. (на 31 декабря 2016 года: 619 млн руб.);
- акции определенных дочерних предприятий Группы, доля которых в общих активах Группы составляет 4% (на 31 декабря 2016 года: 8%).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Движение обязательств, обусловленных финансовой деятельностью

В таблице ниже представлены изменения обязательств в результате финансовой деятельности, включая изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не связанные с денежными потоками. Обязательства, обусловленные финансовой деятельностью, это те обязательства, денежные потоки от которых в консолидированном отчете о движении денежных средств были или будущие денежные потоки будут классифицированы как денежные потоки от финансовой деятельности.

	1 января 2017 года	Денежные потоки от финансовой деятельности	Неденежные изменения Корректировки до амортизиро- ванной стоимости	31 декабря 2017 года
Облигации	2,967	-	5	2,972
Банковские кредиты с обеспечением	741	640	-	1,381
Банковские кредиты без обеспечения	-	550	-	550
Займы без обеспечения	1,623	(870)	-	753
	5,331	320	5	5,656

	1 января 2016 года	Денежные потоки от финансовой деятельности	31 декабря 2016 года
Облигации	-	2,967	2,967
Банковские кредиты с обеспечением	1,955	(1,214)	741
Займы без обеспечения	1,271	352	1,623
	3,226	2,105	5,331

Справедливая стоимость долговых обязательств Группы, включая суммы, подлежащие к выплате в течение одного года, на 31 декабря 2017 и 2016 годов составила 5,852 и 5,497 млн рублей, соответственно. Балансовая стоимость данной задолженности составила 5,868 и 5,553 млн рублей, соответственно. Для оценки справедливой стоимости долговых обязательств были использованы данные Уровня 2 в иерархии справедливой стоимости. Справедливая стоимость финансовых обязательств была рассчитана по общепризнанным моделям оценки на основе анализа дисконтированного потока денежных средств. Для определения ставки дисконтирования, использованной для определения справедливой стоимости долговых обязательств по состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 годов, была использована рыночная доходность биржевых облигаций, размещенных Группой, которая составила 11,9% и 13,8%, соответственно.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

28. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Долгосрочные		
Торговая кредиторская задолженность	757	28
	757	28
Краткосрочные		
Договорные обязательства по реализации объектов недвижимости, признаваемые в момент времени	2,442	5,324
Договорные обязательства по реализации объектов недвижимости, признаваемые в течение времени	2,932	-
Торговая кредиторская задолженность	1,421	591
Авансы полученные по договорам аренды	52	40
Прочие налоги к уплате	128	346
Прочая кредиторская задолженность	26	37
	7,001	6,338
	7,758	6,366

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

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в Примечании 30.

29. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ

	Резерв на расходы по завершению строительства	Резерв на вознагражде- ние работникам, долгосрочный	Резерв на вознагражде- ние работникам, краткосрочный	Резерв по судебным искам	Итого
На 1 января 2016	108	-	166	-	274
Начисление резерва	104	77	328	6	515
Использование резерва	(92)	-	(182)	-	(274)
На 31 декабря 2016	120	77	312	6	515
Начисление резерва	77	18	284	77	456
Восстановление резерва	-	-	(7)	(77)	(84)
Реклассификация в краткосрочную часть	-	(51)	51	-	-
Использование резерва	(105)	-	(344)	(6)	(455)
На 31 декабря 2017	92	44	296	-	432

Группа признает резерв в том случае, если в результате какого-то события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность оттока экономических выгод для урегулирования данного обязательства.

Расходы по завершению строительства представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов, которые введены в эксплуатацию и приняты уполномоченными органами государственной власти.

Резерв на вознаграждение работникам представляет собой начисления по годовым отпускам и премиям.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

В 2016 году Группой была реализована дополнительная программа мотивации работников, направленная на сохранение долгосрочных трудовых и корпоративных отношений между сотрудниками, занимающими руководящие должности и Группой, как описано в Примечании 32. В 2017 году в рамках этой программы был начислен резерв на вознаграждение в размере 50 млн руб. (2016: 115 млн руб.), начисленный резерв отражен в составе краткосрочных и долгосрочных обязательств Группы в размере 75 млн руб. и 44 млн руб., соответственно.

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

По состоянию на 31 декабря 2017 года резерва по судебным искам не было.

30. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

При использовании финансовых инструментов Группа подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск.

В данном примечании содержится информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, рассматриваются цели, политика и порядок оценки и управления рисками, а также система управления капиталом Группы. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Управление капиталом

Группа управляет заемным капиталом для обеспечения непрерывной деятельности предприятий Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли акционеров за счет оптимизации соотношения заемных средств и операционных доходов.

Категории финансовых инструментов

Финансовые активы и обязательства приведены ниже:

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Финансовые активы		
Денежные средства в кассе и банках	425	1,836
Финансовые вложения, удерживаемые до погашения	502	60
Дебиторская задолженность	<u>587</u>	<u>195</u>
Финансовые обязательства		
По амортизированной стоимости	<u>7,315</u>	<u>6,181</u>

Управление валютным риском

Валютный риск представляет собой риск негативного изменения финансовых результатов Группы в связи с изменением курсов обмена валют. Группа в основном осуществляет свою деятельность в российских рублях.

Балансовая стоимость номинированных в иностранной валюте денежных активов Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года составляет 42 млн руб. (31 декабря 2016 года: денежные активы составили 8 млн руб.).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Управление риском изменения процентных ставок

По состоянию на 31 декабря 2017 года деятельность Группы не подвержена риску изменения процентной ставки, так как предприятия Группы привлекают заемные средства с фиксированными ставками процента.

По состоянию на 31 декабря 2016 года деятельность Группы была подвержена риску изменения процентной ставки. В 2016 году Группа привлекла займ с плавающей процентной ставкой 6m MosPrime + 3,5%. Ниже приведен анализ чувствительности к изменениям процентной ставки в отношении этого займа на 31 декабря 2016 года:

- если бы процентные ставки выросли (упали) на 300 базисных пунктов при сохранении всех прочих переменных, то прибыль Группы за 2016 год упала (выросла) бы на 6 млн руб.

Управление кредитным риском

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков и инвестиционными ценными бумагами Группы.

- (i) Продажа жилой недвижимости физическим лицам
Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже жилой недвижимости физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

(ii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчика разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность, займы выданные и финансовые активы, удерживаемые до погашения, по срокам давности распределялись следующим образом:

	Валовая сумма	Резерв по сомнитель- ным долгам	Валовая сумма	Резерв по сомнитель- ным долгам
	2017	2017	2016	2016
Непросроченная	1,178	-	255	-
Просроченная от 0 до 90 дней	1	(1)	-	-
Просроченная от 91 до 180 дней	1	(1)	-	-
Просроченная от 181 дня до 1	3	(3)	4	(4)
Просроченная свыше 1 года	128	(128)	111	(111)
	1,311	(133)	370	(115)

Группа создает резерв под обесценение, который представляет собой оценку понесенных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, займов выданных, а также финансовых активов, удерживаемых до погашения. Общая сумма обесцененной дебиторской задолженности на 31 декабря 2017 года составила 133 млн руб. (2016: 115 млн руб.).

Изменения в сумме резерва под обесценение дебиторской задолженности в течении года, составили:

	2017	2016
Остаток на начало года	115	116
Увеличение/ (уменьшение) резерва за период	20	(1)
Суммы, отраженные как (уменьшение)/ восстановление стоимости финансовых активов	(2)	-
Остаток на конец года	133	115

Управление риском ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет строгий контроль за состоянием ликвидности. Группа использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы удостовериться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях. Так же в Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с целью постоянного контроля имеющегося в наличии остатка денежных средств.

В таблицах ниже приведен анализ сроков погашения финансовых обязательств Группы. В таблицах приведены денежные потоки как по процентным платежам, так и по основной сумме обязательств. Договорные сроки погашения определены на основе самой ранней даты, на которую от Группы может потребоваться платеж или зачет по финансовым обязательствам.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Финансовые обязательства Группы в разрезе сроков, оставшихся до погашения:

31 декабря 2017

	Средняя процентная ставка							Итого	
	По договору	Эффективная	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года		Свыше 3 лет
Облигации	13,5%	13,7%	2,972	3,000	-	-	-	-	3,000
Банковские кредиты по фиксированным ставкам	9,0-15,2%	9,0-15,2%	1,931	32	512	1,373	14	-	1,931
Займы	10-15%	10-15%	753	706	47	-	-	-	753
Проценты к уплате			212	525	108	46	1	-	680
Торговая и прочая кредиторская задолженность			2,173	1,389	151	302	302	275	2,419
				5,652	818	1,721	317	275	8,783

31 декабря 2016

	Средняя процентная ставка							Итого
	По договору	Эффективная	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	
Облигации	13,5%	13,7%	2,967	-	-	3,000	-	3,000
Банковские кредиты по плавающим ставкам	14,5%	14,5%	550	-	-	367	183	550
Банковские кредиты по фиксированным ставкам	13,6-16,7%	13,6-16,7%	191	79	-	93	19	191
Займы	10-15%	10-15%	1,623	1,576	-	47	-	1,623
Проценты к уплате			222	475	253	284	4	1,016
Торговая и прочая кредиторская задолженность			597	597	-	-	-	597
				2,727	253	3,791	206	6,977

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Ниже представлена информация в отношении обязательства по финансовой аренде:

	Минимальные арендные платежи		Приведенная стоимость минимальных арендных платежей	
	2017	2016	2017	2016
	Менее года	11	4	7
От года до пяти лет	45	15	21	8
Более пяти лет	6	117	10	21
Минус: будущие финансовые расходы	24	104	-	-
Приведенная стоимость минимальных арендных платежей	38	32	38	32

	2017	2016
Отражено в:		
долгосрочной кредиторской задолженности	31	28
краткосрочной кредиторской задолженности	7	4
	38	32

Группа арендует земельный участок, на котором расположена инвестиционная недвижимость в эксплуатации. Срок аренды земельного участка составляет 47 лет (2016: 48 лет). Группа приняла решение отражать договор аренды земельного участка как финансовую аренду в инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости.

Расчет по финансовой аренде производился с использованием метода дисконтирования денежных потоков. При этом эффективная ставка дисконтирования для инвестиционной недвижимости в эксплуатации использовалась в размере 11,1% (2016: по инвестиционной недвижимости в эксплуатации по ставке 11,3%).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

31. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ

Ниже приведена информация по дочерней организации, которая имеет неконтролирующую долю участия:

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Процент неконтролирующих долей	25.1%	25.1%
Долгосрочные активы	5,386	4,459
Краткосрочные активы	1,742	3,835
Долгосрочные обязательства	(6,160)	(626)
Краткосрочные обязательства	(3,427)	(8,627)
Чистые активы	(2,459)	(959)
Собственный капитал акционеров Компании	(1,842)	(718)
Неконтролирующие доли	(617)	(241)
Односторонний взнос Компании в капитал	600	-
<i>Причитающийся:</i>		
Акционерам Компании	449	-
Неконтролирующим долям	151	-
Выручка	851	1,667
(Убыток)/ прибыль за год	(2,101)	177
(Убыток)/ общая совокупная прибыль за год	(2,101)	177
<i>Причитающийся:</i>		
Акционерам Компании	(1,574)	133
Неконтролирующим долям	(527)	44
Потоки денежных средств использованных в операционной деятельности	(108)	(1,927)
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности	112	727
Потоки денежных средств (использованных в)/ от финансовой деятельности	(1)	1,174
Увеличение/ (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто	3	(26)

По состоянию на 31 декабря 2017 года акционеры Компании владеют неконтролирующей долей участия.

32. 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:

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Долгосрочные		
Прочие финансовые активы	4	4
Займы выданные	2	-
Облигации	-	(790)
Банковские кредиты полученные, с обеспечением	-	(550)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

	<u>31 декабря 2017</u> года	<u>31 декабря 2016</u> года
Краткосрочные		
Займы выданные	-	3
Торговая дебиторская задолженность	284	84
Авансы выданные	130	98
Прочая дебиторская задолженность	39	9
Банковские депозиты сроком от 3-х месяцев до года	500	-
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	87	1,456
Денежные средства на банковских счетах	156	358
Займы полученные, без обеспечения	(706)	(1,576)
Облигации	(990)	-
Банковские кредиты без обеспечения	(550)	-
Банковские кредиты с обеспечением	(500)	-
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(206)	(218)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(61)	(118)
Авансы полученные по договорам реализации объектов недвижимости	(8)	(114)
Авансы полученные по договорам аренды	(21)	(18)

Доходы и расходы со связанными сторонами представлены ниже:

	<u>31 декабря 2017</u>	<u>31 декабря 2016</u> года
Выручка от продажи недвижимости	155	22
Выручка от аренды	330	174
Прочая выручка	3	2
Закупка услуг по строительно-монтажным работам и прочим товарам	(511)	(125)
Коммерческие расходы	(8)	(12)
Административные расходы	(40)	(4)
Проценты к получению	86	33
Проценты к уплате	(384)	(100)
Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	(22)	-

Вознаграждение ключевых сотрудников, отраженные в составе затрат на персонал, представлены ниже:

	<u>31 декабря 2017</u> года	<u>31 декабря 2016</u> года
Заработная плата и премии	110	157
Вознаграждение по долгосрочной программе мотивации	44	100
Социальные отчисления в Пенсионный фонд РФ	41	36
Вознаграждение при завершении трудовых отношений	14	2
	<u>209</u>	<u>295</u>

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Долгосрочная программа мотивации, утвержденная в 2016 году

В 2016 году Совет директоров Группы утвердил программу долгосрочной материальной мотивации работников. Согласно условиям этой программы, определенным сотрудникам, занимающим руководящие должности, представляется право на получение вознаграждения, основанного на акциях («фантомные» акции), которое должно выплачиваться Группой в виде ежегодных траншей в период с 2017 по 2019 год. Программа предоставляет сотрудникам право предъявлять к погашению и оплате определенную часть фантомных акций в каждом отчетном периоде, начиная с 2017 года, при условии продолжения занятости сотрудника в предприятии Группы и выполнения сотрудником определенных целевых показателей, связанных с увеличением рыночной стоимости предприятий Группы. Право сотрудника на фантомные акции закрепляется автоматически в случае успешного публичного размещения акций Группы или в случае продажи держателем контрольного пакета акций Группы определенной доли участия в Группе инвестору – третьей стороне. В случае погашения фантомных акций участник программы получает либо соответствующее количество акций Компании, либо денежное вознаграждение, рассчитанное на основе рыночной стоимости одной обыкновенной акции Компании, которая определяется Советом директоров Группы на основании оценки проводимой независимым оценщиком Группы. Выбор способа погашения зависит от решения Группы. Руководство ожидает, что погашение будет производиться денежными средствами. Соответственно, программа мотивации учитывается как вознаграждение, основанное на акциях, с денежными выплатами.

По состоянию на 31 декабря 2017 года за участниками программы Группой было закреплено 58 фантомных акций (на 31 декабря 2016: 52 фантомные акции). Количество фантомных акций, аннулированных в 2017 году составило 19 штук (2016: аннулированных фантомных акций не было).

В 2017 году Группа увеличила обязательства по долгосрочной программе мотивации на 50 млн руб., в сумме данного начисления отражены социальные взносы в размере 7 млн руб. На 31 декабря 2016 года Группа признала обязательства, возникшие в связи с реализацией долгосрочной программы мотивации в размере 115 млн руб., как описано в Примечании 29. Указанная сумма обязательств включает так же начисленные социальные взносы в размере 15 млн руб. Соответствующие расходы в размере 50 млн руб. и 115 млн руб. были отражены в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за годы, закончившиеся 31 декабря 2017 и 2016 годов, в составе административных и коммерческих расходов, соответственно.

При расчете обязательств, возникших в результате реализации долгосрочной программы мотивации, Группа исходила из допущения, что справедливая стоимость одной фантомной акции приравнивается к справедливой стоимости одной обыкновенной акции. На основании оценки проводимой независимым оценщиком Группы, справедливая стоимость одной обыкновенной акции в 2017 году составила 2,8 млн руб. за акцию (2016 году: составила 1,7 млн руб. за акцию). Принято допущение, что все участники программы останутся сотрудниками Группы до даты закрепления прав на фантомные акции.

33. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

По состоянию на 31 декабря 2017 года на территории РФ работало 48 компаний Группы. Активы, обязательства, выручка и расходы данных предприятий включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА (в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Основные дочерние организации Группы указаны ниже:

	Страна регист - рации	Эффективная доля собственности		Право голосования	
		31 декабря 2017	31 декабря 2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016
		АО «МБИ»	Россия	75%	75%
АО «Лобачевского 120»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Даев»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Покровский»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Всеволожский»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Нагатинский»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Рогожский»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Мичуринский 10»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Демьяна Бедного 15»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Усиевича 10»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Софьи Ковалевской 20»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Самаринская»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Федора Полетаева 15»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Серпуховской Вал»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Мишина»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Зеленодольская 41»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Вешняковская 18»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Яна Райниса Плюс»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Чертановская 59»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Ленинский 154»	Россия	100%	100%	100%	100%

34. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обязательства по услугам капитального характера

Обязательства по услугам капитального характера представляют собой оценку предстоящих расходов Группы в отношении объектов недвижимости, по которым у Группы существуют обязательства перед покупателями в виде полученных авансов и предоплат, и строительство которых по состоянию на отчетную дату не завершено.

Обязательства будущих периодов на отчетную дату представлены ниже:

	2017	2016
Обязательства будущих периодов	11,098	6,146
	11,098	6,146

Операционная аренда

Группа арендует земельные участки, предназначенные для девелопмента, по договорам операционной аренды, срок действия которых варьируется от 4 до 49 лет. Будущие минимальные арендные платежи (без учета НДС) по не расторгаемым договорам операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2017 и на 31 декабря 2016 представлены ниже:

	2017	2016
Менее одного года	197	166
От года до двух лет	127	81
От двух лет до пяти лет	235	179
Свыше 5 лет	-	84
	559	510

Налогообложение

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Группы, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. В ситуациях неопределенности Группа отразила оценочные обязательства по налогам, исходя из оценки руководством оттока ресурсов, который с высокой вероятностью может потребоваться для погашения таких обязательств. По мнению руководства Группы, налоговые обязательства были надлежащим образом отражены в финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства, а возможные обязательства, вероятность наступления которой выше малой, не превысят величину отложенных налоговых активов. В то же время, налоговые органы могут иметь собственную интерпретацию данных обстоятельств, и влияние такой интерпретации может оказаться существенным.

35. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В феврале 2018 года Группа заключила договор на открытие кредитной линии сроком до 21 февраля 2024 года. Сумма кредитной линии составила 14,600 млн руб. под 11% годовых.

В феврале и марте 2018 года Группа осуществила размещение облигаций серии БО-П02 в размере 5,000 млн руб. Купонный доход по размещенным облигациям составил 11,7% годовых на одну облигацию или 58,34 руб. на облигацию, выплачиваемых раз в полгода. Срок размещения составляет 5 лет. Держатели облигаций имеют право требования досрочного погашения обязательств по истечении 3 лет с даты размещения, в 2021 году. В рамках данного выпуска Группа осуществила погашение облигаций серии БО-П01 с одновременным размещением облигаций БО-П02 в размере 1,960 млн руб. По итогам выкупа биржевых облигаций серий БО-П01 и размещением серии БО-П02 Группа привлекла 3,040 млн руб.

В течение 1 квартала 2018 года Группа также осуществила досрочное погашение части краткосрочных кредитов и займов на общую сумму 628 млн руб.