

АО «Лидер Инвест»

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая отчетность
за первое полугодие 2018 года
(неаудированная)

АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)	1
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	2-3
ПРОМЕЖУТОЧНАЯ СОКРАЩЕННАЯ КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА (НЕАУДИРОВАННАЯ):	
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	4
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	5
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	6
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	7-8
ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	9-26
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	9
2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ	9
3. СУЩЕСТВЕННЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ, СУЖДЕНИЯ, ОЦЕНКИ И ДОПУЩЕНИЯ	10
4. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ	15
5. ВЫРУЧКА	16
6. СЕБЕСТОИМОСТЬ	17
7. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	17
8. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ	17
9. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	17
10. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	18
11. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	18
12. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА	19
13. ЗАПАСЫ	19
14. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	19
15. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ	19
16. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	20
17. КАПИТАЛ	20
18. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	21
19. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	22
20. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ	23
21. АРЕНДНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	24
22. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	25
23. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	26

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И
УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ
ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**

Руководство отвечает за подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей консолидированное финансовое положение АО «Лидер Инвест» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 30 июня 2018 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за полугодие, закончившееся на указанную дату, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности («МСФО») (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

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

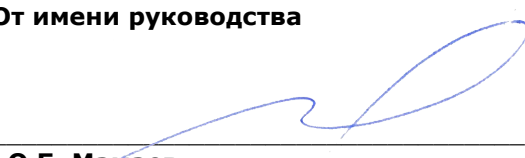
- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований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

Руководство также несет ответственность за:

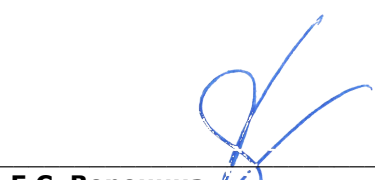
- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы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

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы за полугодие, закончившееся 30 июня 2018 года, была утверждена руководством 29 августа 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»

29 августа 2018 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Совету директоров и акционерам АО «Лидер Инвест»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемого промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении АО «Лидер Инвест» и его дочерних предприятий (далее – «Группа») по состоянию на 30 июня 2018 года и связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за полугодие, закончившееся на эту дату, а также выборочных пояснительных примечаний. Руководство отвечает за подготовку и представление данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

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

Вывод

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

Важные обстоятельства – досрочное применение МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

Мы обращаем внимание на примечание 3 к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, в котором описывается, что с 1 января 2018 года Группа досрочно применила МСФО (IFRS) 16 «Аренда», выбрав предусмотренный стандартом подход к переходу на новый порядок учета без пересчета сравнительных данных. Это не привело к модификации нашего вывода.

Швецов А. В.,
руководитель заключения

Deloitte & Touche

29 августа 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: АО «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»

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ) (в миллионах российских рублей)

АКТИВЫ		30 июня 2018	31 декабря 2017
	Прим.	года	года
Внеоборотные активы			
Основные средства		539	310
Нематериальные активы		40	31
Инвестиционная недвижимость	11	3 881	4 340
Инвестиционные права	12	1 122	5 712
Вложения в ассоциированные организации		51	35
Прочие финансовые активы		6	6
Отложенные налоговые активы		1 329	1 117
Итого внеоборотные активы		6 968	11 551
Оборотные активы			
Запасы	13	14 066	9 050
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	868	837
Авансы выданные	15	1 678	1 217
Налог на прибыль к возмещению		123	222
Прочие финансовые активы		-	500
Прочие оборотные активы		139	173
Денежные средства и их эквиваленты	16	2 544	425
Итого оборотные активы		19 418	12 424
Итого активы		26 386	23 975
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал и резервы			
Акционерный и добавочный капитал	17	8 603	8 603
Нераспределенная прибыль		790	1 201
Собственный капитал акционеров материнской компании		9 393	9 804
Неконтролирующие доли участия		(736)	(617)
Итого капитал		8 657	9 187
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	18	-	1 387
Облигации	18	4 936	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	1 214	757
Резервы предстоящих расходов	20	-	44
Отложенные налоговые обязательства		698	684
Итого долгосрочные обязательства		6 848	2 872
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	18	1 659	1 509
Облигации	18	77	2 972
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	19	9 013	7 001
Резервы предстоящих расходов	20	107	388
Обязательства по налогу на прибыль		25	46
Итого краткосрочные обязательства		10 881	11 916
Итого обязательства		17 729	14 788
Итого капитал и обязательства		26 386	23 975

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-26, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ) (в миллионах российских рублей, за исключением (убытка)/ прибыли на акцию)

	Прим.	За полугодие, закончившееся	
		30 июня 2018	30 июня 2017
Выручка	5	3 833	4 603
Себестоимость	6	(2 327)	(2 309)
Валовая прибыль		1 506	2 294
Доход от реализации инвестиционной недвижимости		430	-
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости		(316)	-
Переоценка инвестиционной недвижимости	11	81	-
Доход по инвестиционной недвижимости		195	-
Коммерческие расходы	7	(384)	(246)
Административные расходы	8	(485)	(364)
Валовая прибыль и доход по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов		832	1 684
Убыток от обесценения нефинансовых активов		(110)	-
Прочие доходы/ (расходы), нетто		10	(116)
Результаты от операционной деятельности		732	1 568
Финансовые доходы	9	151	90
Финансовые расходы	9	(1 037)	(678)
Чистые финансовые расходы		(886)	(588)
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль		15	20
(Убыток)/ прибыль до налогообложения		(139)	1 000
Расход по налогу на прибыль	10	(27)	(228)
(Убыток)/ прибыль и общий совокупный (убыток)/ прибыль за отчетный период		(166)	772
<i>Причитающийся:</i>			
Акционерам Компании		(115)	856
Неконтролирующим долям участия		(51)	(84)
Итого совокупный (убыток)/ доход за отчетный период		(166)	772
Базовый и разводненный (убыток)/ прибыль на акцию, тыс. руб.	17	(11)	87

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-26, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ
ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании						Итого капитал
		Акционер- ный капитал	Добавоч- ный капитал	Резерв по объединению компаний под общим контролем	Непокрытый (убыток)/ нераспреде- ленная прибыль	Собственный капитал акционеров материнской Компании	Неконтро- лирующие доли участия	
Остаток по состоянию на 1 января 2017		1	6 953	1 649	28	8 631	(241)	8 390
Прибыль и общий совокупный доход за период		-	-	-	856	856	(84)	772
Операции с акционерами Компании								
Объединение компаний под общим контролем	17	-	1 341	(1 341)	-	-	-	-
Итого по операциям с акционерами Компании		-	1 341	(1 341)	-	-	-	-
Остаток по состоянию на 30 июня 2017 года		1	8 294	308	884	9 487	(325)	9 162
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017		1	8 602	-	1 201	9 804	(617)	9 187
Влияние применения МСФО 16	3	-	-	-	(296)	(296)	(68)	(364)
Остаток по состоянию на 1 января 2018 (пересмотрено)*		1	8 602	-	905	9 508	(685)	8 823
Убыток и общий совокупный убыток за период		-	-	-	(115)	(115)	(51)	(166)
Остаток по состоянию на 30 июня 2018 года		1	8 602	-	790	9 393	(736)	8 657

* Пересмотрено в связи с досрочным применением МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды» (Примечание 3)

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-26, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ) (в миллионах российских рублей)

		За полугодие, закончившееся	
Прим.		30 июня 2018	30 июня 2017
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
(Убыток)/ прибыль за период		(166)	772
<i>Корректировки:</i>			
	Расход по налогу на прибыль	27	228
	Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(81)	
	Доля в прибыли ассоциированных организаций	(15)	(20)
	Убыток/ (прибыль) по курсовым разницам	1	(1)
	Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств	(114)	-
	Амортизация	29	17
	Убыток от обесценения/ списания финансовых активов и обязательств, нетто	68	5
	Убыток от обесценения нефинансовых активов	110	18
	Пересчет процентных расходов по арендным обязательствам при изменении условий договоров аренды	(84)	-
	Процентные расходы по арендным обязательствам	65	-
	Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	413	322
	Компонент финансирования, признанный в выручке, по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	(150)	(465)
	Процентные доходы	(67)	(89)
	Процентные расходы	490	351
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		526	1 138
	Уменьшение запасов	645	43
	Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных и прочих оборотных активов	(627)	(662)
	(Уменьшение)/ увеличение авансов полученных и прочей кредиторской задолженности	(52)	97
	Увеличение договорных обязательств по реализации объектов недвижимости	1 420	19
	Уменьшение резервов предстоящих расходов	(312)	(295)
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		1 600	340
	Налог на прибыль уплаченный	(56)	(372)
	Проценты уплаченные, в том числе по арендным обязательствам	(239)	(255)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		1 305	(287)

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-26, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ) (ПРОДОЛЖЕНИЕ) (в миллионах российских рублей)

		За полугодие, закончившееся	
Прим.		30 июня 2018	30 июня 2017
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
	Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств	318	5
	Проценты полученные	59	65
	Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости и основных средств	(12)	(7)
	Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов	-	(220)
	Погашение займов выданных	-	91
	Чистый приток денежных средств от возврата с депозитов от 3-х месяцев	500	-
	Поступления от инвестиции в ассоциированную компанию	-	12
	Приобретения инвестиционных прав и незавершенного строительства	(178)	(204)
	Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности	687	(258)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
18	Получение кредитов и займов	-	1 043
18	Погашение кредитов и займов	(1 473)	(814)
	Поступления от размещения облигаций, без сопутствующих расходов	4 933	-
18	Погашение облигаций	(2 922)	-
21	Погашение арендных обязательств	(411)	-
	Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	127	229
	Увеличение/ (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто	2 119	(316)
16	Денежные средства и их эквиваленты на начало года	425	1 828
16	Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	2 544	1 512

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-26, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

АО «Лидер Инвест» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания учреждена в 2004 году, зарегистрированный офис Компании располагается по адресу: 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 30 июня 2018 года и 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.

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

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

Настоящая отчетность не включает всю информацию и пояснения, которые подлежат раскрытию в полной годовой консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Группа не включила в отчетность ту информацию, которая дублирует содержание последней проаудированной годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, в частности, учетные политики и детальную информацию по счетам в случае отсутствия существенных изменений в сумме или природе счета, поэтому данная отчетность должна рассматриваться совместно с аудированной годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, которая была подготовлена в соответствии с МСФО.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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

При подготовке данной промежуточной сокращенной консолидированной отчетности были использованы те же учетные политики, презентация и порядок вычислений, которые применялись при подготовки финансовой отчетности Группы за 2017 год за исключением досрочного применения МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды», вступающего в силу с 1 января 2019 года и примененного Группой с 1 января 2018 года и влияния применения следующих пересмотренных стандартов, поправок и интерпретаций, вступивших в силу на 1 января 2018 года:

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»;
- КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предоплата возмещения»;
- Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций»;
- МСФО (IAS) 40 «Переводы объектов инвестиционной недвижимости»;
- Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования»;
- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2015-2017 годов.

Пересмотренные стандарты, поправки и интерпретации, вступившие в силу на 1 января 2018 года, не оказали существенного влияния на промежуточную сокращенную консолидированную отчетность Группы.

**Изменения в учетной политике в связи с досрочным применением МСФО (IFRS) 16
«Договоры аренды»**

Группа досрочно применила МСФО (IFRS) 16, с 1 января 2018 года, методом отражения суммарного эффекта в составе нераспределенной прибыли.

МСФО (IFRS) 16 вводит единую модель определения соглашений аренды и учета со стороны как арендодателя, так и арендатора. Новый стандарт заменил 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.

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, на влияние модификаций договора аренды.

Основную часть договоров аренды Группы составляют арендуемые земельные участки, предназначенные для строительства жилых домов и коммерческой недвижимости. Срок действия договоров аренды таких земельных участков варьируется от 4 до 49 лет.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

В связи с досрочным применением МСФО 16 «Договоры аренды» Группа признала обязательства по действующим договорам аренды в сумме приведенной стоимости минимальных арендных платежей по состоянию на 1 января 2018 года. Арендные активы были признаны в сумме приведенной стоимости минимальных арендных платежей на дату начала действия договоров аренды, так как будто бы стандарт применялся с момента начала действия арендных договоров. В консолидированном отчете о финансовом положении арендные активы были отражены как во внеоборотных активах в виде инвестиционных прав, так и в оборотных активах в виде запасов в зависимости от статуса строительства проектов. Арендные обязательства также отражаются как в долгосрочной торговой и прочей кредиторской задолженности, так и в краткосрочной части в составе строки договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность в зависимости от сроков погашения.

Приведенная стоимость минимальных арендных платежей рассчитываются методом дисконтирования денежных потоков, исходя из стоимости арендных платежей по договорам аренды и ставки дисконтирования. Арендные платежи представляют собой фиксированные платежи, предусмотренные договором аренды, плату за досрочное прекращение аренды, если имеется достаточная уверенность в досрочном прекращении договора и прочие возможные существенные платежи, вероятность наступления оплаты которых очень высока.

Ставка дисконтирования, используемая Группой, представляет собой процентную ставку, заложенную в договоре аренды. Если ставку, предусмотренную договором аренды, определить не представляется возможным, Группой используется ставка привлечения дополнительных заемных средств.

На протяжении срока действия договора аренды рассчитываются процентные расходы, исходя из суммы обязательства за минусом фактически оплаченных арендных платежей, предусмотренных договором и процентной ставки, используемой Группой для расчета приведенной стоимости минимальных арендных платежей. Такие расходы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в строке финансовые расходы.

Арендные активы по договорам аренды земельных участков, предназначенных для строительства жилых домов и коммерческой недвижимости, амортизируются в составе себестоимости реализованной недвижимости пропорционально признанию выручки по договорам с покупателями объектов недвижимости.

Арендные активы, включенные в состав справедливой стоимости объекта инвестиционной недвижимости, амортизируются в составе стоимости объекта инвестиционной недвижимости при выбытии или окончательном выводе из эксплуатации, когда более не предполагается получение связанных с ним экономических выгод.

Арендные активы, включенные в состав основных средств, амортизируются линейным методом 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 аренды. Амортизационные отчисления включаются в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Влияние применения МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды» на консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2018 года представлено ниже:

	31 декабря 2017 года до применения МСФО 16	Эффект от применения МСФО 16		1 января 2018 года после применения МСФО 16
		Признание активов и обязательств по МСФО 16	Прочие пересчеты, связанные с применением МСФО 16	
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Инвестиционные права	5 712	236	-	5 948
Отложенные налоговые активы	1 117	105	(14)	1 208
Итого внеоборотные активы	11 551	341	(14)	11 878
Оборотные активы				
Запасы	9 050	682	(10)	9 722
Торговая и прочая дебиторская задолженность	837	-	2	839
Итого оборотные активы	12 424	682	(8)	13 098
Итого активы	23 975	1 023	(22)	24 976
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Собственный капитал и резервы				
Нераспределенная прибыль	1 201	(351)	55	905
Собственный капитал акционеров материнской компании	9 804	(351)	55	9 508
Неконтролирующие доли	(617)	(68)	-	(685)
Итого капитал	9 187	(419)	55	8 823
Долгосрочные обязательства				
Торговая и прочая кредиторская задолженность	757	1 053	-	1 810
Отложенные налоговые обязательства	684	-	(1)	683
Итого долгосрочные обязательства	2 872	1 053	(1)	3 924
Краткосрочные обязательства				
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	7 001	389	(63)	7 327
Резервы предстоящих расходов	388	-	(13)	375
Итого краткосрочные обязательства	11 916	389	(76)	12 229
Итого обязательства	14 788	1 442	(77)	16 153
Итого капитал и обязательства	23 975	1 023	(22)	24 976

Величина признанных обязательств представляет собой продисконтированную приведенную стоимость оставшихся (на момент первого применения) платежей.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

	1 Января 2018
Общая сумма ожидаемых платежей в рамках операционной аренды по состоянию на 31 Декабря 2017	559
Ожидаемая сумма платежей, включая сумму платежей за изменение вида использования земельных участков, не включенная в общую сумму ожидаемых платежей в рамках операционной аренды по состоянию на 31 Декабря 2017	1 564
Обязательства, существовавшие в рамках финансовой аренды по состоянию на 31 Декабря 2017	38
Эффект дисконтирования	(277)
Обязательства признанные по состоянию на 1 Января 2018	1 884

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» – изменения от перехода с МСФО (IAS) 39 и оценка эффекта от применения данного стандарта

Окончательная версия стандарта, выпущенная в 2014 году, заменяет стандарт МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», а также все предыдущие версии стандарта МСФО (IFRS) 9. МСФО (IFRS) 9 сводит воедино новые требования к классификации, оценке и обесценению финансовых инструментов, а также к учету хеджирования.

В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 заменяет модель понесенного убытка, применявшуюся в МСФО (IAS) 39, на модель ожидаемого кредитного убытка, призванную обеспечить своевременность и полноту признания убытков по финансовым активам.

Группа применяет упрощенный подход, заключающийся в признании ожидаемых кредитных убытков за весь срок, в отношении своей торговой дебиторской задолженности в соответствии с требованиями или разрешенным выбором учетной политики в соответствии с МСФО (IFRS) 9. В отношении открытых депозитов руководство не ожидает признания каких-либо существенных кредитных убытков в течение следующих 12 месяцев.

Первое применение Группой модели ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9, по оценке Группы, не привело к существенному признанию кредитных убытков и увеличению суммы обесценения, отраженную в отношении этих статей по состоянию на 1 января 2018 года.

Согласно новому стандарту оценка резервов в отношении дебиторской задолженности была произведена с учетом кредитных рисков контрагентов.

Принятие МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» с 1 января 2018 года привело к определенным изменениям в учетной политике. Новые учетные политики изложены ниже.

Классификация и оценка финансовых активов

Классификация

С 1 января 2018 года Группа классифицирует свои финансовые активы по двум следующим категориям оценки:

- Оцениваемые по справедливой стоимости (отражаются через прочий совокупный доход либо через прибыли и убытки);
- Оцениваемые по амортизированной стоимости.

Классификация зависит от бизнес-модели Группы, нацеленной на управление финансовыми активами, и от предусмотренных договором денежных потоков.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Для активов, оцениваемых по справедливой стоимости, прибыли и убытки будут отражаться либо в составе отчета о прибылях и убытках, либо в составе прочего совокупного дохода.

Для инвестиций в долевые инструменты, не предназначенных для торговли, это будет зависеть от того, сделала ли Группа безотзывный выбор на момент первоначального признания по учету инвестиций в долевые инструменты по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Группа реклассифицирует долговые инвестиции тогда и только тогда, когда изменяется ее бизнес-модель по управлению этими активами.

Оценка

Финансовые активы первоначально оцениваются Группой по справедливой стоимости, а также, в случае финансовых активов, отражаемых не по справедливой стоимости через прибыли и убытки, с учетом транзакционных издержек, напрямую связанных с приобретением финансовых активов.

Транзакционные издержки финансовых активов, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, относятся непосредственно на прибыль или убыток. Финансовые активы со встроенными производными инструментами оцениваются целиком при определении того, являются ли их денежные потоки исключительно выплатой основной суммы и процентов.

Долговые инструменты

Последующая оценка долговых инструментов зависит от бизнес-модели Группы по управлению активами и характеристик денежных потоков актива. Большая часть долговых инструментов Группы представлена счетами торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по займам и оценивается по амортизируемой стоимости с использованием эффективной процентной ставки, поскольку данные инструменты удерживаются в рамках бизнес-модели, нацеленной на получение предусмотренных договорами денежных потоков, являющихся исключительно погашением основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы. Процентный доход от данных финансовых активов включается в состав финансового дохода, используя метод эффективной процентной ставки. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, признается непосредственно в составе прибыли или убытка и отражается в прочих прибылях/убытках вместе с прибылями и убытками от курсовых разниц. Убытки от обесценения представлены в отдельной строке в отчете о прибылях и убытках.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают остатки денежных средств, денежные депозиты и короткие высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным.

Обесценение

Финансовые активы Группы, оцениваемые по амортизируемой стоимости (представленные денежными средствами и их эквивалентами, торговой и прочей дебиторской задолженностью), попадают под правила обесценения МСФО (IFRS) 9. С 1 января 2018 года Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков, связанную с ее долговыми инструментами, учитываемыми по амортизированной стоимости. Применяемая методология обесценения зависит от того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска. Для торговой и прочей дебиторской задолженности Группа применяет упрощенный подход, разрешенный МСФО (IFRS) 9, который требует признания ожидаемых убытков при первоначальном признании торговой дебиторской задолженности.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Классификация и оценка финансовых обязательств

Что касается оценки финансовых обязательств, классифицированных как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, МСФО (IFRS) 9 вводит требования о том, чтобы изменения справедливой стоимости финансовых обязательств, связанные с изменением собственных кредитных рисков, признавались в прочем совокупном доходе, если такое признание не приводит к созданию или увеличению учетного дисбаланса между прибылями и убытками. Изменения справедливой стоимости, связанные с изменением собственных кредитных рисков финансовых обязательств, впоследствии не реклассифицируются в состав прибылей и убытков.

4. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

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

- Девелоперский сегмент: строительство жилой и коммерческой недвижимости вблизи парка Нагатинская пойма, а также на территории Москвы.
- Арендный сегмент: сдача в аренду пяти офисных центров и парковочных мест в рамках проекта бизнес-парка «Нагатино Ай-Ленд».
- 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2018	30 июня 2017
Девелоперский сегмент: Выручка и доход от реализации инвестиционной недвижимости	3 898	4 373
Арендный сегмент: Выручка	317	188
Корпоративный центр: Выручка	48	42
Итого по сегментам	4 263	4 603
Девелоперский сегмент: Валовая прибыль и доход по инвестиционной недвижимости	1 534	2 147
Арендный сегмент: Валовая прибыль	146	109
Корпоративный центр: Валовая прибыль	21	38
Итого по сегментам	1 701	2 294
Нераспределяемые суммы		
Коммерческие расходы	(384)	(246)
Административные расходы	(485)	(364)
Валовая прибыль и доход по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов	832	1 684
Убыток от обесценения, нетто	(110)	-
Чистые прочие доходы/ (расходы)	10	(116)
Результаты от операционной деятельности	732	1 568
Финансовые доходы	151	90
Финансовые расходы	(1 037)	(678)
Чистые финансовые расходы	(886)	(588)
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль	15	20
(Убыток)/ прибыль до налогообложения	(139)	1 000

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

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

5. ВЫРУЧКА

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2018	30 июня 2017
Выручка от продаж недвижимости, признанная единовременно	832	3 156
Выручка от продаж недвижимости, признанная в течение времени	2 636	1 217
Выручка от аренды	317	188
Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка	48	42
	3 833	4 603

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

6. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2018	30 июня 2017
Себестоимость реализации недвижимости, признанная единовременно	473	1 494
Себестоимость реализации недвижимости, признанная в течении времени	1 656	732
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	171	79
Себестоимость реализации услуг управления недвижимостью и прочая себестоимость	27	4
	2 327	2 309

7. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2018	30 июня 2017
Расходы на рекламу, маркетинг и PR мероприятия	163	120
Агентское вознаграждение	86	42
Расходы на оплату труда	67	42
Стоимость профессиональных услуг, включая страхование	27	38
Прочие услуги	27	2
Прочие коммерческие расходы	14	2
	384	246

8. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2018	30 июня 2017
Расходы на оплату труда	294	183
Налоги и иные платежи в бюджет	103	106
Профессиональные и консультационные услуги	29	23
Коммунальные и эксплуатационные услуги	9	12
Расходы на программное обеспечение и сертификаты	12	5
Прочие услуги	16	6
Прочие административные расходы	22	29
	485	364

9. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2018	30 июня 2017
Финансовые доходы		
Проценты к получению	67	89
Пересчет процентных расходов по арендным обязательствам при изменении условий договоров аренды	84	-
Прибыль по курсовым разницам, нетто	-	1
	151	90

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2018	30 июня 2017
Финансовые расходы		
Проценты к уплате	(490)	(351)
Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	(413)	(322)
Убыток от обесценения финансовых активов	(68)	(5)
Процентные расходы по арендным обязательствам	(65)	-
Убыток по курсовым разницам, нетто	(1)	-
	(1 037)	(678)

10. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Расход по налогу на прибыль за первое полугодие 2018 и первое полугодие 2017 составил:

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2018	30 июня 2017
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	(133)	(129)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	-	(12)
	(133)	(141)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	106	(87)
	(27)	(228)

Налог на прибыль за промежуточный период начисляется по оценочной средневзвешенной годовой ставке налога на прибыль 21% (1 полугодие 2017 год: 23%). В первом полугодии 2018 года сумма расходов, не учитываемых для целей налогообложения, составила 264 млн руб.

11. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Введенная в эксплуатацию
На 1 января 2017 года	3 911
Поступления	24
Реклассификация из состава запасов	13
На 30 июня 2017 года	3 948
На 1 января 2018 года	4 340
Реклассификация из состава инвестиционных прав	15
Переоценка	81
Выбытия	(319)
Реклассификация в состав основных средств	(228)
Прочие	(8)
На 30 июня 2018 года	3 881

В первом полугодии 2018 года часть помещений, которые Группа начала использовать в административных целях, была переведена в состав основных средств.

Информация по арендным активам, включенным в состав инвестиционной недвижимости раскрывается в Примечании 21.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

12. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА

	Инвестиционные права
На 1 января 2017 года	3 712
Поступления	295
Реклассификация в состав запасов	(1 099)
На 30 июня 2017 года	2 908
На 1 января 2018 года	5 948
Поступления	178
Реклассификация в состав запасов	(4 989)
Реклассификация в состав инвестиционной недвижимости	(15)
На 30 июня 2018 года	1 122

В первом полугодии 2018 года Группа начала строительство Лобачевского 120, и в связи с этим реклассифицировала его стоимость из инвестиционных прав в незавершенное строительство.

Информация по арендным активам, включенным в состав инвестиционных прав раскрывается в Примечании 21.

13. ЗАПАСЫ

	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
Сырье и основные материалы	23	22
Незавершенное строительство	12 568	7 036
Готовая продукция		
- жилая недвижимость	174	328
- апартаменты	412	544
- коммерческая недвижимость	97	198
- машиноместа	792	922
	1 475	1 992
	14 066	9 050

Информация по арендным активам, включенным в состав запасов раскрывается в Примечании 21.

14. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
Торговая дебиторская задолженность	642	454
Дебиторская задолженность по прочим налогам	180	250
Прочая дебиторская задолженность	46	133
	868	837
<i>в том числе резерв по сомнительным долгам</i>	<i>(199)</i>	<i>(133)</i>

15. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
Авансы выданные под строительство	1 568	1 129
Авансы выданные прочие	110	88
	1 678	1 217
<i>в том числе резерв по сомнительным долгам</i>	<i>(2 542)</i>	<i>(2 432)</i>

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

16. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
Денежные средства в рублях	171	237
Денежные средства в иностранной валюте	8	8
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	2 365	180
	2 544	425

По состоянию на 30 июня 2018 года банковские депозиты были размещены в рублях под ставки от 4,5% до 6,4% (по состоянию на 31 декабря 2017 года: банковские депозиты были размещены в рублях под ставки 6,0% до 7,6%)

17. КАПИТАЛ

Акционерный капитал

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 30 июня 2018 года составляет 10 110 штук с номинальной стоимостью 100 рублей на одну акцию (31 декабря 2017 года: 10 110 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 неденежными 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 вноса 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.

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.

	30 июня 2018 года	30 июня 2017 года
Выпущено акций на 1 января	10 110	8 950
Влияние акций выпущенных в течении периода	-	844
Средневзвешенное количество акций на 30 июня	10 110	9 794

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Прибыль на акцию	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2018	30 июня 2017
(Убыток)/ прибыль причитающаяся акционерам Компании, млн руб.	(115)	856
Средневзвешенное количество акций за 6 месяцев, закончившихся 30 июня	10 110	9 794
Базовый и разводненный (убыток)/ прибыль на акцию, тыс. руб.	(11)	87

18. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
Долгосрочные		
Облигации	4 936	-
Банковские кредиты с обеспечением	-	837
Банковские кредиты без обеспечения	-	550
	4 936	1 387
Краткосрочные		
Банковские кредиты с обеспечением	505	544
Займы без обеспечения	706	753
Проценты начисленные по кредитам и займам	448	212
Облигации	77	2 972
	1 736	4 481
	6 672	5 868

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.

Во втором квартале 2018 года Группа осуществила погашение основной части оставшихся облигаций серии БО-П01 на сумму 962 млн руб.

В первом полугодии 2018 года Группа заключила договор на открытие кредитной линии сроком до 21 февраля 2024 года. Сумма кредитной линии составляет 14 600 млн руб. под 11% годовых. По состоянию на 30 июня 2018 года сумма неиспользованного лимита по кредитным линиям составила 15 500 млн руб.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Условия привлечения кредитов и займов

	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
Банковские кредиты с обеспечением		
в рублях по фиксированным ставкам 9%-12,75%	505	1 381
	505	1 381
Банковские кредиты без обеспечения		
в рублях по фиксированной ставке 12,5%	-	550
	-	550
Займы без обеспечения		
в рублях по фиксированной ставке 15%	-	47
в рублях по фиксированной ставке 10%	706	706
	706	753
Облигации		
в рублях по фиксированной ставке 11,7%	4 936	-
в рублях по фиксированной ставке 13,5%	77	2 972
	5 013	2 972
Проценты начисленные по кредитам и займам	448	212
	6 672	5 868

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 30 июня 2018 года выступили следующие активы:

- 3 638 кв. м. коммерческой недвижимости и 650 машино-мест балансовой стоимостью 1 118 млн руб., отраженные в инвестиционной собственности и в запасах (на 31 декабря 2017 года: 5 475 кв. м. коммерческой недвижимости и 650 машино-мест балансовой стоимостью 1 341 млн руб.);
- акции определенных дочерних предприятий Группы, доля которых в общих активах Группы составляет 19% (на 31 декабря 2017 года: 4%)

19. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
Долгосрочные		
Торговая кредиторская задолженность	619	757
Обязательства по аренде	595	-
	1 214	757
Краткосрочные		
Договорные обязательства по реализации объектов недвижимости, признаваемые в момент времени	2 622	2 442
Договорные обязательства по реализации объектов недвижимости, признаваемые в течение времени	4 372	2 932
Торговая кредиторская задолженность	984	1 421
Обязательства по аренде	710	-
Авансы полученные по договорам аренды	58	52
Прочие налоги к уплате	151	128
Прочая кредиторская задолженность	116	26
	9 013	7 001
	10 227	7 758

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

Информация по арендным обязательствам раскрывается в Примечании 21.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

20. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ

	Резерв на расходы по завершению строительства	Резерв на вознаграж- дение работникам, долгосрочный	Резерв на вознаграж- дение работникам, краткосрочный	Резерв по судебным искам	Итого
На 1 января 2017	120	77	312	6	515
Начисление резерва	-	-	5	77	82
Восстановление резерва	-	-	(7)	-	(7)
Реклассификация в краткосрочную часть	-	(53)	53	-	-
Использование резерва	(62)	-	(302)	(6)	(370)
На 30 июня 2017	58	24	61	77	220
На 1 января 2018	79	44	296	-	419
Начисление резерва	1	-	73	10	84
Восстановление резерва	-	-	(10)	-	(10)
Реклассификация в краткосрочную часть	-	(44)	44	-	-
Использование резерва	(33)	-	(353)	-	(386)
На 30 июня 2018	47	-	50	10	107

Резерв на вознаграждение работникам представляет собой начисления по годовым отпускам и премиям. В первом полугодии 2018 года Группа выплатила вознаграждение работникам в размере 353 млн руб., в том числе 127 млн руб. в рамках программы долгосрочной мотивации (в первом полугодии 2017 года: 302 млн руб. и 46 млн руб., соответственно).

Так же Группа провела реклассификацию резерва из долгосрочной части в краткосрочную в размере 44 млн руб. (в первом полугодии 2017 года: 53 млн руб.). На 30 июня 2018 года остаток резерва по программе долгосрочной мотивации составляет 15 млн руб. и отражен в составе краткосрочных обязательств Группы (на 30 июня 2017 года: 69 млн руб. и отражен в составе краткосрочных и долгосрочных обязательств Группы в размере 45 млн руб. и 24 млн руб., соответственно).

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ,
ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

21. АРЕНДНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Арендные активы и обязательства представлены ниже:

	Запасы	Инвестиционные права	Основные средства и инвестиционная собственность	Итого
Капитализированные затраты по аренде на 31 Декабря 2017	2 721	113	53	2 887
Эффект от применения МСФО 16	672	236	-	908
Арендные активы на 1 Января 2018	3 393	349	53	3 795
Изменение условий договоров аренды, включая получение разрешения на изменение вида использования земельных участков	(178)	105	(8)	(81)
Перемещение	-	(3)	3	-
Амортизация арендных активов	(270)	-	(6)	(276)
Арендные активы на 30 Июня 2018	2 945	451	42	3 438
Арендные обязательства				
Кредиторская задолженность по договорам аренды и обязательства существовавшие в рамках финансовой аренды на 31 Декабря 2017	442			
Эффект от применения МСФО 16	1 442			
На 1 Января 2018	1 884			
Изменение условий договоров аренды, включая получение разрешения на изменение вида использования земельных участков	(81)			
Погашение арендных обязательств	(476)			
Пересчет процентных расходов по арендным обязательствам при изменении условий договоров аренды	(84)			
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	65			
Выбытие арендных обязательств	(3)			
На 30 Июня 2018	1 305			

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

22. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

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

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

	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
Долгосрочные		
Прочие финансовые активы	4	4
Займы выданные	2	2
Облигации	(966)	-
	30 июня 2018 года	31 декабря 2017 года
Краткосрочные		
Торговая дебиторская задолженность	276	284
Авансы выданные	44	130
Прочая дебиторская задолженность	1	39
Банковские депозиты сроком от 3-х месяцев до года	-	500
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	2 000	87
Денежные средства на банковских счетах	120	156
Займы полученные, без обеспечения	(706)	(706)
Облигации	(8)	(990)
Банковские кредиты без обеспечения	-	(550)
Банковские кредиты с обеспечением		(500)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(278)	(206)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(50)	(61)
Авансы полученные по договорам реализации объектов недвижимости	(3)	(8)
Авансы полученные по договорам аренды	(30)	(21)

Доходы и расходы со связанными сторонами представлены ниже:

	За полугодие, закончившееся 30 июня 2018 года	30 июня 2017 года
Выручка от продажи недвижимости	18	52
Выручка от аренды	125	87
Прочая выручка	17	6
Закупка услуг по строительно-монтажным работам и прочих товаров	(125)	(159)
Административные расходы	(1)	(5)
Проценты к получению	56	85
Проценты к уплате	(112)	(194)

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2018	30 июня 2017
	года	года
Заработная плата и премии	41	40
Вознаграждение по долгосрочной программе мотивации	21	-
Социальные отчисления в Пенсионный фонд РФ	13	6
Вознаграждение при завершении трудовых отношений	9	1
	84	47

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

Долгосрочная программа мотивации ключевого руководства

В первом полугодии 2018 года Совет директоров Группы утвердил изменения к долгосрочной программе мотивации, утвержденной в 2016 году. Согласно измененным условиям, сумма денежного вознаграждения работника по результату выполнения условий программы становится фиксированной, и не зависит от рыночной стоимости обыкновенных акций Компании. Срок программы был продлен на один год, до 2020 года включительно. Группа отразила начисление вознаграждения по данной программе за первые 6 месяцев 2018 года в размере 24 млн руб. в составе административных и коммерческих расходов.

Остальные условия программы, такие как продолжение занятости сотрудника в Группе и выполнение им определенных целевых показателей, связанных с увеличением рыночной стоимости Группы, остались без изменений.

В первом полугодии 2018 года Группа погасила часть своих обязательств в отношении ранее закрепленного права ключевых сотрудников на получение денежного эквивалента стоимости фантомных акций путем выплаты им денежного вознаграждения в размере 127 млн руб. (в первом полугодии 2017 года: 46 млн руб.).

23. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В августе 2018 года Группа заключила договор на открытие кредитной линии сроком до февраля 2022 года. Сумма кредитной линии составила 900 млн руб. под 10% годовых.

Так же в августе 2018 года Группа осуществила выплату процентов по облигациям серии БО-П02 в размере 292 млн руб.