

АО «Лидер-Инвест»

Консолидированная финансовая отчетность и
аудиторское заключение независимого аудитора
за 2019 год

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2-6
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019:	
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	10-11
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	12-71
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	12
2. НОВЫЕ И ПЕРЕСМОТРЕННЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ИНТЕРПРЕТАЦИИ	13
3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	20
4. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ	38
5. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ	39
6. ВЫРУЧКА	40
7. СЕБЕСТОИМОСТЬ	43
8. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	43
9. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ	43
10. УБЫТОК ОТ ОБЕСЦЕНЕНИЯ НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ	44
11. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	44
12. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ, НЕТТО	44
13. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	45
14. ПЕРЕОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	45
15. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА	46
16. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	47
17. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	48
18. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ	49
19. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	50
20. ЗАПАСЫ	51
21. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	53
22. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ	53
23. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	53
24. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	54
25. КАПИТАЛ	54
26. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	55
27. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	58
28. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ	59
29. АРЕНДНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	61
30. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ	62
31. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ	66
32. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	66
33. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ	69
34. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	70
35. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	71

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И
УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 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 2019 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за 2019 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 2019 года, была утверждена руководством 9 апреля 2020 года.

От имени руководства



М.С. Берлович
Президент
АО «Лидер-Инвест»

9 апреля 2020 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «Лидер Инвест»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Лидер Инвест» и ее дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2019 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 отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2019 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), принятыми Советом по международным стандартам бухгалтерского учета.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается 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, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства – сравнительная информация

Мы обращаем внимание на Примечание 2 к консолидированной финансовой отчетности, в котором раскрыты изменения учетной политики в отношении выручки по договорам с покупателями, договоров аренды и инвестиционных прав по состоянию на 1 января 2018 года и 31 декабря 2018 года и за год, закончившийся 31 декабря 2018 года. Это не привело к модификации нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Применение МСФО (IFRS) 15

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 течение времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем и даты государственной регистрации договора.

Мы считаем применение МСФО (IFRS) 15 ключевым вопросом аудита вследствие:

- необходимости использовать существенные суждения при классификации договоров с покупателями, а также 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;

Ключевые положения учетной политики в отношении выручки по договорам долевого участия приведены в Примечании 3. Показатели выручки за отчетный период приведены в Примечании 6.

Мы провели анализ договоров с покупателями на предмет прав и обязанностей сторон, для подтверждения правильности классификации для целей порядка отражения выручки, с учетом актуальной судебной практики.

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.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в ежеквартальном отчете эмитента за первый квартал 2020 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ежеквартальный отчет эмитента за первый квартал 2020 года, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с ежеквартальным отчетом эмитента за первый квартал 2020 года мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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 несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет 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 этой 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 выполняем следующее:

- 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, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием 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 системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение 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 оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Швецов Андрей Викторович
руководитель аудита

9 апреля 2020 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 Ассоциации «Содружество», ОРНЗ 12006020384

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА (в миллионах российских рублей)

		31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года (пересмотрено)*	31 декабря 2017 года (пересмотрено)*
Прим.				
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
	16	235	242	310
Основные средства				
		20	42	31
Нематериальные активы				
Инвестиционная недвижимость	17	825	836	4,340
Вложения в ассоциированные организации		-	-	35
Прочие финансовые активы	18	4	4	6
Отложенные налоговые активы	19	1,083	1,270	1,143
Итого внеоборотные активы		2,167	2,394	5,865
Оборотные активы				
Запасы	20	19,432	15,298	15,216
Торговая и прочая дебиторская задолженность	21	806	954	833
Авансы выданные	22	2,723	3,866	1,217
Налог на прибыль к возмещению		118	76	222
Прочие финансовые активы	18	2	1,052	500
Прочие оборотные активы	23	617	271	189
Денежные средства и их эквиваленты	24	2,974	4,343	425
Итого оборотные активы		26,672	25,860	18,602
Итого активы		28,839	28,254	24,467
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Собственный капитал и резервы				
Акционерный и добавочный капитал	25	8,603	8,603	8,603
Нераспределенная прибыль		294	231	1,137
Собственный капитал акционеров материнской компании		8,897	8,834	9,740
Неконтролирующие доли участия	31	-	-	(617)
Итого собственный капитал		8,897	8,834	9,123
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	26	900	616	1,387
Облигации	26	4,953	4,941	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	27	474	995	757
Резервы предстоящих расходов	28	-	-	44
Отложенные налоговые обязательства	19	736	709	694
Итого долгосрочные обязательства		7,063	7,261	2,882
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	26	522	213	1,509
Облигации	26	54	78	2,972
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	27	11,821	10,834	7,547
Резервы предстоящих расходов	28	428	708	388
Обязательства по налогу на прибыль		54	326	46
Итого краткосрочные обязательства		12,879	12,159	12,462
Итого обязательства		19,942	19,420	15,344
Итого капитал и обязательства		28,839	28,254	24,467

* Пересмотрено в связи с изменениями в учетной политике (Примечание 2).

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 12-71, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной отчетности.

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2019 ГОД (в миллионах российских рублей, за исключением прибыли на акцию)

	Прим.	2019	2018 (пересмотрено)*
Выручка	6	13,063	11,962
Себестоимость	7	(8,227)	(7,027)
Валовая прибыль		4,836	4,935
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	17	47	4,537
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости	17	(16)	(3,793)
Расходы связанные с выбытием инвестиционной недвижимости, нетто	17	(9)	(156)
Переоценка инвестиционной недвижимости	14, 17	-	488
Доход по инвестиционной недвижимости		22	1,076
Коммерческие расходы	8	(1,535)	(1,488)
Административные расходы	9	(1,518)	(1,333)
Валовая прибыль и доход по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов		1,805	3,190
Чистая прибыль от реализации проектов	20	954	-
Убыток от обесценения нефинансовых активов	10	(50)	(265)
Убыток от обесценения финансовых активов	30	(370)	(200)
Убыток от обесценения запасов	20	(225)	(60)
Прочие доходы и расходы, нетто	12	(202)	(10)
Результаты от операционной деятельности		1,912	2,655
Финансовые доходы	11	337	196
Финансовые расходы	11	(1,459)	(1,768)
Чистые финансовые расходы		(1,122)	(1,572)
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль		-	33
Прибыль до налогообложения		790	1,116
Расход по налогу на прибыль	13	(700)	(603)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		90	513
<i>Причитающийся:</i>			
Акционерам Компании		90	566
Неконтролирующим долям участия	31	-	(53)
Итого совокупный доход за отчетный период		90	513
Базовая и разводненная прибыль на акцию, тыс. руб.	25	9	56

* Пересмотрено в связи с изменениями в учетной политике (Примечание 2).

Показатели консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 12-71, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной отчетности.

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ ЗА 2019 ГОД (в миллионах российских рублей)

Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании						
Прим.	Акционер- ный капитал	Добавочный капитал	Нераспреде- ленная прибыль	Собственный капитал акционеров материнской Компании	Неконтро- лирующие доли участия	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 (до пересмотра)						
	1	8,602	1,201	9,804	(617)	9,187
Влияние изменения учетной политики по IFRS 15	2	-	(64)	(64)	-	(64)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 (пересмотрено)*						
	1	8,602	1,137	9,740	(617)	9,123
Влияние применения IFRS 16 и изменения учетной политики по IFRS 16	2	-	(142)	(142)	(3)	(145)
Остаток по состоянию на 1 января 2018 (пересмотрено)**						
	1	8,602	995	9,598	(620)	8,978
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный	-	-	566	566	(53)	513
Операции с акционерами Компании (пересмотрено)**						
Выкуп неконтролирующей доли участия	31	-	(1,330)	(1,330)	673	(657)
Итого по операциям с акционерами Компании (пересмотрено)**						
	-	-	(1,330)	(1,330)	673	(657)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2018 года (пересмотрено)**						
	1	8,602	231	8,834	-	8,834
Остаток по состоянию на 1 января 2019 (пересмотрено)**						
	1	8,602	231	8,834	-	8,834
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный	-	-	90	90	-	90
Дивиденды	25	-	(27)	(27)	-	(27)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2019 года						
	1	8,602	294	8,897	-	8,897

* Пересмотрено в связи с изменениями в учетной политике по МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (Примечание 2).

** Пересмотрено в связи с изменениями в учетной политике по МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» и досрочным применением и изменениями в учетной политике по МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды» (Примечание 2).

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 12-71, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА 2019 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2019	2018 (пересмотрено)*
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за период		90	513
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	13	700	603
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	14, 17	-	(488)
Доля в прибыли ассоциированных организаций		-	(33)
Доходы от участия в других организациях	11	(117)	-
Чистый убыток по курсовым разницам	11	1	1
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств	17	(49)	(879)
Расходы связанные с выбытием инвестиционной недвижимости, нетто	17	9	156
Амортизация, в том числе амортизация арендных активов	16, 29	780	844
Убыток от обесценения/ списания финансовых активов и обязательств, нетто	30	370	200
Убыток от обесценения нефинансовых активов	10	50	265
Убыток от обесценения запасов	10, 20	225	60
Процентные расходы по арендным обязательствам	11, 30	85	75
Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	11	535	773
Компонент финансирования, признанный в выручке, по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости		(631)	(989)
Процентные доходы	11	(183)	(196)
Процентные расходы	11	838	919
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		2,703	1,824
Увеличение запасов		(5,028)	(839)
Уменьшение/ (увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных и прочих оборотных активов	21-23	496	(3,398)
(Уменьшение)/ увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	27	(1,126)	2,556
Увеличение договорных обязательств по реализации объектов недвижимости	27	1,993	1,527
(Уменьшение)/ увеличение резервов предстоящих расходов	28	(280)	276
Поток денежных средств, (использованных в)/ от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(1,242)	1,946
Налог на прибыль уплаченный		(804)	(255)
Проценты уплаченные, в том числе по арендным обязательствам		(861)	(907)
Чистый поток денежных средств, (использованных в)/ от операционной деятельности		(2,907)	784

* Пересмотрено в связи с изменениями в учетной политике (Примечание 2).

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 12-71, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА 2019 ГОД (ПРОДОЛЖЕНИЕ)
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2019	2018 (пересмотрено)*
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		47	4,869
Проценты полученные		212	161
Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости и основных средств		(9)	(22)
Чистый приток/ (отток) денежных средств от размещения депозитов от 3-х месяцев		1,050	(550)
Дивиденды полученные		117	-
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		1,417	4,458
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Получение кредитов и займов	26	2,704	720
Погашение кредитов и займов	26	(2,120)	(2,788)
Поступления от размещения облигаций, без сопутствующих расходов	26	-	4,933
Погашение облигаций	26	(24)	(2,922)
Приобретение неконтролирующей доли	31	-	(657)
Дивиденды, выплаченные собственникам компании		(27)	
Погашение арендных обязательств	29	(412)	(610)
Чистый поток денежных средств от/ (использованных в) финансовой деятельности (Уменьшение)/ увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		121	(1,324)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	24	(1,369) 4,343	3,918 425
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	24	2,974	4,343

* Пересмотрено в связи с изменениями в учетной политике (Примечание 2).

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 12-71, 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.

В феврале 2019 года единственный акционер Группы, ПАО АФК «Система» и аффилированные с ней лица, продали 51% доли в уставном капитале Компании одной из крупнейших девелоперских и строительных компаний России, Etalon Group PLC. В то же время, ПАО АФК «Система» приобрела пакет акций Etalon Group PLC в размере 25% у ее основателя и крупнейшего акционера Вячеслава Заренкова и членов его семьи. В августе 2019 года ПАО АФК «Система» продала оставшиеся 49% доли в уставном капитале Компании Etalon Group PLC.

В результате описанных выше сделок, на 31 декабря 2019 года единственным акционером АО «Лидер-Инвест» является Etalon Group PLC, которая через аффилированные с ней лица контролирует 100% обыкновенных акций Компании, а ПАО АФК «Система» стала крупнейшим акционером Etalon Group PLC с долей в 25%.

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 2015-2019 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 2019 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 2018 год, за исключением описанных ниже изменений, внесенных в учетную политику, и влияния применения следующих пересмотренных стандартов, поправок и интерпретаций, вступивших в силу на 1 января 2019 года:

- Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Условия предоплаты с отрицательной компенсацией»;
- Поправки к МСФО (IAS) 28 «Долгосрочные вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия»;
- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2015-2017 годов «Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», МСФО (IFRS) 11 «Совместное предпринимательство», МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» и МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям»»;
- Поправки к МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам: изменение, сокращение или полное погашение обязательств по программе»;
- КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль».

Пересмотренные стандарты, поправки и интерпретации, вступившие в силу на 1 января 2019 года, не оказали существенного влияния на консолидированную отчетность Группы.

Изменения в учетной политике

В связи со сложившейся практикой применения МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» и МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды» в девелоперской сфере, а также для целей повышения сопоставимости финансовой отчетности, Группа внесла изменения в учетную политику в части существенных суждений применения данных стандартов. Также Группа пересмотрела подход к отражению инвестиционных прав.

Изменения учетной политики Группы были отражены ретроспективно, что предусматривает пересчет сравнимых данных предыдущих отчетных периодов, как если бы новая учетная политика применялась всегда.

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

В 2019 году Группа пересмотрела порядок определения процента завершения, используемого для признания выручки в течение периода времени, исключив как из фактических, так и из общих планируемых затрат стоимость приобретения и аренды земельных участков, а также стоимость строительства объектов социально-культурной сферы. Стоимость приобретения и аренды земельных участков, и стоимость строительства объектов социально-культурной сферы признается в себестоимости периода по мере или в момент выполнения обязанностей по договору с покупателем. Ранее, до изменения учетной политики, для расчета процента завершения Группа оценивала степень выполнения обязательств по всем видам работ и затрат, не применяя исключения.

МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды»

В 2019 году Группа пересмотрела порядок определения состава минимальных арендных платежей, включаемых в расчет приведенной стоимости, рассчитываемой методом дисконтирования денежных потоков, используемой для определения стоимости арендных активов и обязательств, исключив из их состава платежи, зависящие от изменения кадастровой стоимости, то есть те платежи, которые могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем. После изменения учетной политики данные исключаемые платежи отражаются по мере их начисления. Платежи за изменение вида разрешенного использования определяются в момент получения данного разрешения, не подлежат изменению на протяжении действия договора аренды, и включаются в расчет актива и обязательства по аренде.

Учет инвестиционных прав МСФО (IAS) 2

В 2019 году Группа, рассмотрев свой операционный цикл, пересмотрела подход классификации расходов на приобретение и заключение долгосрочных договоров аренды земельных участков, получение разрешений на строительство и прочих расходов, непосредственно связанных с приобретением проектов. Руководство приняло решение классифицировать такие расходы в краткосрочных активах в составе незавершенного строительства, так как данный подход лучше определяет операционный цикл Группы и природу инвестиционных прав. Ранее такие расходы классифицировались в долгосрочных активах в составе инвестиционных прав, перевод в состав незавершенного строительства производился в момент начала физических работ по строительству.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Влияние изменения существенных принципов учетной политики на консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2018 года представлено ниже:

	31 декабря 2017 года до изменений в учетной политике	Изменения в учетной политике по МСФО 15	Изменения в учетной политике по классифика- ции инвести- ционных прав	31 декабря 2017 года после изменений в учетной политике	Признание активов и обязательств по МСФО 16 и прочие пересчеты, связанные с применением МСФО 16	Изменения в учетной политике по МСФО 16	1 января 2018 года после изменений в учетной политике и применения МСФО 16
АКТИВЫ							
Внеоборотные активы							
Инвестиционная недвижимость	4,340	-	-	4,340	-	(53)	4,287
Инвестиционные права	5,712	-	(5,712)	-	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1,117	26	-	1,143	91	(55)	1,179
Итого внеоборотные активы	11,551	26	(5,712)	5,865	91	(108)	5,848
Оборотные активы							
Запасы	9,050	454	5,712	15,216	908	(842)	15,282
Торговая и прочая дебиторская задолженность	837	(4)	-	833	2	(2)	833
Прочие оборотные активы	173	16	-	189	-	-	189
Итого оборотные активы	12,424	466	5,712	18,602	910	(844)	18,668
Итого активы	23,975	492	-	24,467	1,001	(952)	24,516
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Собственный капитал и резервы							
Нераспределенная прибыль	1,201	(64)	-	1,137	(296)	154	995
Собственный капитал акционеров материнской компании	9,804	(64)	-	9,740	(296)	154	9,598
Неконтролирующие доли	(617)	-	-	(617)	(68)	65	(620)
Итого капитал	9,187	(64)	-	9,123	(364)	219	8,978

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	31 декабря 2017 года до изменений в учетной политике	Изменения в учетной политике по МСФО 15	Изменения в учетной политике по классифика- ции инвести- ционных прав	31 декабря 2017 года после изменений в учетной политике	Признание активов и обязательств по МСФО 16 и прочие пересчеты, связанные с применением МСФО 16	Изменения в учетной политике по МСФО 16	1 января 2018 года после изменений в учетной политике и применения МСФО 16
Долгосрочные обязательства							
Торговая и прочая кредиторская задолженность	757	-	-	757	1,053	(991)	819
Отложенные налоговые обязательства	684	10	-	694	(1)	1	694
Итого долгосрочные обязательства	2,872	10	-	2,882	1,052	(990)	2,944
Краткосрочные обязательства							
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	7,001	546	-	7,547	326	(194)	7,679
Резервы предстоящих расходов	388	-	-	388	(13)	13	388
Итого краткосрочные обязательства	11,916	546	-	12,462	313	(181)	12,594
Итого обязательства	14,788	556	-	15,344	1,365	(1,171)	15,538
Итого капитал и обязательства	23,975	492	-	24,467	1,001	(952)	24,516

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Влияние изменения учетной политики на величину признанных обязательств в результате применения МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды» представлено ниже:

	1 января 2018 до изменения в учетной политике	Изменения в учетной политике	1 января 2018 после изменения в учетной политике
Общая сумма ожидаемых платежей в рамках операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2017	559	-	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	(1,564)	-
Сумма платежей за изменение вида использования земельных участков, не включенная в общую сумму ожидаемых платежей в рамках операционной аренды за минусом переменных платежей определяемые исходя из кадастровой стоимости по состоянию на 31 декабря 2017	-	(9)	(9)
Обязательства существовавшие в рамках финансовой аренды по состоянию на 31 декабря 2017	38	-	38
Переменные платежи определяемые исходя из кадастровой стоимости в рамках финансовой аренды по состоянию на 31 декабря 2017	-	(38)	(38)
Эффект дисконтирования	(277)	233	(44)
Обязательства признанные по состоянию на 1 Января 2018	1,884	(1,378)	506

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Влияние изменения существенных принципов учетной политики на консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2018 года представлено ниже:

	31 декабря 2018 года до изменений в учетной политике	Изменения в учетной политике по МСФО 15, МСФО 16 и классификации инвестиционных прав	31 декабря 2018 года после изменений в учетной политике
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	850	(14)	836
Инвестиционные права	991	(991)	-
Авансы выданные на покупку инвестиционных прав	2,237	(2,237)	-
Отложенные налоговые активы	1,314	(44)	1,270
Итого внеоборотные активы	5,680	(3,286)	2,394
Оборотные активы			
Запасы	13,626	1,672	15,298
Торговая и прочая дебиторская задолженность	938	16	954
Авансы выданные	1,603	2,263	3,866
Прочие оборотные активы	316	(45)	271
Итого оборотные активы	21,954	3,906	25,860
Итого активы	27,634	620	28,254
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал и резервы			
Нераспределенная прибыль	174	57	231
Собственный капитал акционеров материнской компании	8,777	57	8,834
Итого капитал	8,777	57	8,834
Долгосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1,414	(419)	995
Отложенные налоговые обязательства	739	(30)	709
Итого долгосрочные обязательства	7,710	(449)	7,261
Краткосрочные обязательства			
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	9,822	1,012	10,834
Итого краткосрочные обязательства	11,147	1,012	12,159
Итого обязательства	18,857	563	19,420
Итого капитал и обязательства	27,634	620	28,254

В результате изменений в учетной политике сумма убытка приходящегося на неконтролирующую долю участия по состоянию на 31 октября 2018 года снизилась с 746 млн руб. до 673 млн руб., изменение составило 73 млн руб. (Примечание 31).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Влияние изменения существенных принципов учетной политики на консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2018 года представлено ниже:

	Изменения в учетной политике по МСФО 15, МСФО 16 и классификации инвестиционных прав		
	До изменений в учетной политике		После изменений в учетной политике
Выручка	12,676	(714)	11,962
Себестоимость	(7,413)	386	(7,027)
Валовая прибыль	5,263	(328)	4,935
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости	(3,839)	46	(3,793)
Расходы и доходы связанные с выбытием инвестиционной недвижимости, нетто	(125)	(31)	(156)
Переоценка инвестиционной недвижимости	483	5	488
Доход по инвестиционной недвижимости	1,056	20	1,076
Коммерческие расходы	(1,500)	12	(1,488)
Административные расходы	(1,334)	1	(1,333)
Валовая прибыль и доход по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов	3,485	(295)	3,190
Убыток от обесценения запасов	(156)	96	(60)
Результаты от операционной деятельности	2,854	(199)	2,655
Финансовые расходы	(1,843)	75	(1,768)
Чистые финансовые расходы	(1,647)	75	(1,572)
Прибыль до налогообложения	1,240	(124)	1,116
Расход по налогу на прибыль	(629)	26	(603)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	611	(98)	513
<i>Причитающийся:</i>			
Акционерам Компании	672	(106)	566
Неконтролирующим долям участия	(61)	8	(53)
Итого совокупный доход за отчетный период	611	(98)	513
Базовая и разводненная прибыль на акцию, тыс. руб.	66	(10)	56

В целях обеспечения сопоставимости с данными текущего отчетного периода была проведена реклассификация отдельных сравнительных данных.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Влияние изменения существенных принципов учетной политики на консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2018 года представлено ниже:

	До изменений в учетной политике	Изменения в учетной политике по МСФО 15, МСФО 16 и классификации инвестицион- ных прав	После изменений в учетной политике
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Убыток за период	611	(98)	513
<i>Корректировки:</i>			
Расход/ (доход) по налогу на прибыль	629	(26)	603
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(483)	(5)	(488)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств	(833)	(46)	(879)
Расходы связанные с выбытием инвестиционной недвижимости, нетто	125	31	156
Амортизация, в том числе амортизация арендных активов	957	(113)	844
Убыток от обесценения запасов	156	(96)	60
Процентные расходы по арендным обязательствам	116	(41)	75
Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	807	(34)	773
Компонент финансирования, признанный в выручке, по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	(1,054)	65	(989)
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале	2,187	(363)	1,824
Уменьшение/ (увеличение) запасов	79	(918)	(839)
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных и прочих оборотных активов	(1,174)	(2,224)	(3,398)
Увеличение/ (уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности	2,577	(21)	2,556
Увеличение договорных обязательств по реализации объектов недвижимости	871	656	1,527
Увеличение/ (уменьшение) резервов предстоящих расходов	289	(13)	276
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	4,829	(2,883)	1,946
Проценты уплаченные, в том числе по арендным обязательствам	(959)	52	(907)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	3,615	(2,831)	784
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Авансы выданные на покупку инвестиционных прав	(2,237)	2,237	-
Приобретение незавершенного строительства	(156)	156	-
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности	2,065	2,393	4,458
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Погашение арендных обязательств	(1,048)	438	(610)
Чистый поток денежных средств, использованных в финансовой деятельности	(1,762)	438	(1,324)

В целях обеспечения сопоставимости с данными текущего отчетного периода была проведена реклассификация отдельных сравнительных данных.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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

Группа не применила следующие 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) 17 «Договоры страхования»	1 января 2021 года
МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (поправки) «Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия»	дата не определена
Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Определение бизнеса»	1 января 2020 года
Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 «Определение существенности»	1 января 2020 года
Поправки к МСФО (IAS) 1 (в рамках проекта по формированию Ежегодных улучшений МСФО циклов 2010—2012 гг.) «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных»	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7 «Реформа базовой процентной ставки»	1 января 2020 года
Концептуальные основы Поправки к ссылкам на «Концептуальные основы» в стандартах МСФО	1 января 2020 года

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

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.

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, активов и обязательств по договорам аренды, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 16, 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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.

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

(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.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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. 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 2 лет до 3 лет с момента начала продаж.

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.

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.

Принимая во внимание изменения в федеральном законе №214-ФЗ, вступившие в силу с 1 января 2017 года, договоры долевого участия зарегистрированные с 1 января 2017 года, являются нерасторжимыми и Группа имеет закрепленное право на оплату выполненных работ в соответствии с МСФО (IFRS) 15 параграфом 35 (с), 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.

По договорам долевого участия, зарегистрированным до 1 января 2017 года, была противоречивая судебная практика в отношении права покупателя на расторжение договора в одностороннем порядке. По таким договорам, до июля 2018 года, Группа признавала выручку в момент подписания акта приемки-передачи покупателем. В июле 2018 года, в соответствии с развитием судебной практики, Группа пересмотрела вопрос о наличии закрепленного права на оплату выполненных работ в соответствии с МСФО (IFRS) 15 параграфом 35 (с). В результате пересмотра, Руководство пришло к выводу о том, что у Группы имеется закрепленное право на оплату выполненных работ, в связи с этим, в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15, выручка от реализации объектов недвижимости по данным договорам должна признаваться по мере выполнения обязанностей по договору (в течении времени). В результате, Группа отразила корректировку по данным договорам во втором полугодии 2018 года, проспективно (Примечание 6 и 7).

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам купли продажи признается в момент подписания акта приемки-передачи покупателем или на основании допуска к помещениям, 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.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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.

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 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.

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.

3.6. Иностранная валюта

При подготовке финансовой отчетности каждой компании Группы операции в валютах, отличающихся от функциональной валюты («иностранные валюты»), 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 2019 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, вычитаются 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 2019 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 долевым инструментам, 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 2019 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 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. Изменения в учетной политике по классификации инвестиционных прав (см. раздел 2 «Новые и пересмотренные международные стандарты финансовой отчетности и интерпретации»).
- 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 представляет 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 2019 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. 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.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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.

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.

3.15.1. Финансовые активы

Классификация

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.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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.

Метод эффективной процентной ставки. Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости долгового инструмента 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.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

3.15.2. Выпущенные финансовые обязательства и долевыми инструментами

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

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

Выкуп собственных долевыми инструментами 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, либо как прочие финансовые обязательства.

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.

3.16. Договоры аренды

Новый стандарт IFRS 16 «Договоры аренды» заменил МСФО (IAS) 17 «Аренда» и все связанные разъяснения.

С 1 января 2018 года Группа досрочно применила IFRS 16 методом отражения суммарного эффекта в составе нераспределенной прибыли.

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 КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(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 в оборотных активах в виде запасов. Арендные обязательства отражаются как в долгосрочной, так и в краткосрочной частях 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.

Переменная арендная плата, которая не зависит от индекса или ставки, не включается в оценку обязательства по аренде и актива в форме права пользования. Соответствующие платежи признаются по мере их начисления.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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:

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 13, 19)

Руководство Группы оценивает вероятность возмещения отложенных налоговых активов на основе прогнозов доходов и расходов по соответствующим проектам.

Резервы на расходы по завершению строительства (Примечание 28)

При вводе объекта недвижимости в эксплуатацию и приемке недвижимости уполномоченными органами государственной 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.

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 сумме предполагаемых затрат на выполнение обязательств по договорам (стоимости строящегося объекта недвижимости). При этом как из фактических, так и из общих планируемых затрат исключается стоимость приобретения и аренды земельных участков, а также стоимость строительства объектов социально-культурной сферы.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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 парковочных мест в рамках проекта бизнес-парка «Нагатино Ай-Ленд» и бизнес центров на территории Москвы.
- Корпоративный центр: управление и контроль за деятельностью всех девелоперских компаний в составе Группы, оказание услуг по управлению недвижимостью и прочая выручка.

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

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

При этом показатель выручки девелоперского сегмента отличается от показателя выручки Группы по МСФО, т.к. он включает также доход от реализации инвестиционной недвижимости. В прочих аспектах, принципы учетной политики отчетных сегментов не отличаются от принципов учетной политики Группы, приведенных в Примечании 3.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

Выручка и прибыль по сегментам

	2019	2018 (пересмотрено)
Девелоперский сегмент: Выручка и доход от реализации инвестиционной недвижимости	12,747	15,786
Арендный сегмент: Выручка	271	597
Корпоративный центр: Выручка	92	116
Итого по сегментам	13,110	16,499
Девелоперский сегмент: Валовая прибыль и доход по инвестиционной недвижимости	4,704	5,718
Арендный сегмент: Валовая прибыль	102	242
Корпоративный центр: Валовая прибыль	52	51
Итого по сегментам	4,858	6,011
Нераспределяемые суммы		
Коммерческие расходы	(1,535)	(1,488)
Административные расходы	(1,518)	(1,333)
Валовая прибыль и доход по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов	1,805	3,190
Чистая прибыль от реализации проектов	954	-
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(50)	(265)
Убыток от обесценения финансовых активов	(370)	(200)
Убыток от обесценения запасов	(225)	(60)
Прочие доходы и расходы, нетто	(202)	(10)
Результаты от операционной деятельности	1,912	2,655
Финансовые доходы	337	196
Финансовые расходы	(1,459)	(1,768)
Чистые финансовые расходы	(1,122)	(1,572)
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль	-	33
Прибыль до налогообложения	790	1,116

Представленная выше выручка сегментов получена от внешних покупателей товаров и услуг. Для целей предоставления финансовой отчётности, 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

	2019 год	2018 год (пересмотрено)
Выручка от продаж недвижимости, признанная единовременно	2,053	1,618
Выручка от продаж недвижимости, признанная в течение времени	10,647	9,631
Выручка от аренды	271	597
Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка	92	116
	13,063	11,962

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 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 1 января 2018 года (пересмотрено)	49	44	59	47	(2,492)	(3,421)
Признанная выручка учтенная в составе договорных активов/дебиторской задолженности в течение периода	62	8	77	466	-	-
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	9	45	(9)	(45)	-	-
Оплаты полученные от покупателей недвижимости в течение периода	(112)	(94)	(66)	(316)	(1,422)	(9,937)
Начисление компонента финансирования в течение отчетного периода	-	-	-	-	(215)	(558)
Реклассификация договорных обязательств в связи с изменением судебной практики	-	-	-	-	2,524	(2,524)
Признанная/ (восстановленная) выручка которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	-	-	-	(25)	3,608
Признанная выручка по договорным обязательствам возникшим в течение периода	-	-	-	-	1,504	5,549
Реклассификация договорных обязательств в прочую кредиторскую задолженность	-	-	-	-	75	110
Остаток на 31 декабря 2018 года	8	3	61	152	(51)	(7,173)
Признанная выручка учтенная в составе договорных активов/дебиторской задолженности в течение периода	8	1	350	817	-	-
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	68	1	(68)	(1)	-	-
Оплаты полученные от покупателей недвижимости в течение периода	(40)	(3)	(207)	(760)	(1,644)	(11,314)
Начисление компонента финансирования в течение отчетного периода	-	-	-	-	(12)	(523)
Реклассификация договорных обязательств в связи с изменением судебной практики	-	-	-	-	-	-
Признанная/ (восстановленная) выручка которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	-	-	-	37	4,016
Признанная выручка по договорным обязательствам возникшим в течение периода	-	-	-	-	1,658	5,813
Реклассификация договорных обязательств в прочую кредиторскую задолженность	-	-	-	-	-	72
Остаток на 31 декабря 2019 года	44	2	136	208	(12)	(9,109)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

В связи с развитием судебной практики по расторжению договоров долевого участия, заключенных до 1 января 2017 года, в одностороннем порядке и пересмотром вопроса о наличии закрепленного права на оплату выполненных работ в соответствии с МСФО (IFRS) 15 параграфом 35 (с) по данным договорам (Примечание 3), Группа во втором полугодии 2018 года:

- реклассифицировала договорные обязательства в сумме 2,524 млн руб. из договорных обязательств по договорам, признаваемым в едином моменте времени в договорные обязательства по договорам, признаваемым в течение времени;
- признала выручку от реализации объектов недвижимости по данным договорным обязательствам, в сумме 2,057 млн руб., в том числе амортизацию компонента финансирования в сумме 637 млн руб.

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
По состоянию на 31 декабря 2018				
в течение времени	7,848	5,317	1,782	749
в едином моменте времени	66	66	-	-
	7,914	5,383	1,782	749
По состоянию на 31 декабря 2019				
в течение времени	9,876	5,806	2,664	1,406
в едином моменте времени	14	11	3	-
	9,890	5,817	2,667	1,406

Будущие минимальные арендные поступления в соответствии с договорами операционной аренды, заключенными на 31 декабря 2019 и 2018 годов представлены следующим образом:

	2019	2018
Менее года	124	109
От года до 5 лет	19	73
	143	182

Основные условия договоров аренды, заключенных по состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 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 подлежит ежегодному увеличению на определенный договором процент.
- форма обеспечения обязательств арендатора – гарантийный депозит (в размере 1-3-х месячной арендной платы).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

7. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	2019 год	2018 год (пересмотрено)
Себестоимость реализации недвижимости, признанная единовременно	1,332	1,019
Себестоимость реализации недвижимости, признанная в течение времени	6,686	5,588
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	169	355
Себестоимость реализации услуг управления недвижимостью и прочая себестоимость	40	65
	8,227	7,027

В связи с развитием судебной практики по расторжению договоров долевого участия, заключенных до 1 января 2017 года, в одностороннем порядке и пересмотром вопроса о наличии закрепленного права на оплату выполненных работ в соответствии с МСФО (IFRS) 15 параграфом 35 (с) по данным договорам (Примечание 3), Группа во втором полугодии 2018 года отразила себестоимость реализации недвижимости, признанной в течении времени по договорам, реклассифицированным из договоров признаваемых единовременно в договоры признаваемые в течение времени в сумме 831 млн руб. (Примечание 6).

8. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	2019 год	2018 год (пересмотрено)
Расходы на рекламу, маркетинг и PR мероприятия	569	731
Агентское вознаграждение	343	159
Стоимость профессиональных услуг, включая страхование	233	92
Агентское вознаграждение		
Налоги и иные платежи в бюджет	188	106
Расходы на оплату труда	113	298
Аренда офисных помещений	60	73
Прочие коммерческие расходы	29	29
	1,535	1,488

В целях обеспечения сопоставимости с данными текущего отчетного периода была проведена реклассификация отдельных сравнительных данных.

9. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2019 год	2018 год
Расходы на оплату труда	821	876
Профессиональные и консультационные услуги	206	98
Налоги и иные платежи в бюджет	178	163
Услуги управления	130	-
Амортизация	78	50
Коммунальные и эксплуатационные услуги	34	24
Расходы на программное обеспечение и сертификаты	25	39
Прочие административные расходы	33	34
Прочие услуги	13	49
	1,518	1,333

В целях обеспечения сопоставимости с данными текущего отчетного периода была проведена реклассификация отдельных сравнительных данных.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

10. УБЫТОК ОТ ОБЕСЦЕНЕНИЯ НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ

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

Инвестиция в ассоциированную компанию, авансы, выданные под строительство и прочие авансы

В 2019 Группой был признан убыток от обесценения в отношении выданных авансов в сумме 50 млн руб. (2018: 197 млн руб.)

В 2018 году Группой был признан убыток от обесценения в отношении инвестиции в ассоциированную компанию в сумме 68 млн руб.

11. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	2019 год	2018 год (пересмотрено)
Финансовые доходы		
Проценты к получению	183	196
Доходы от участия в других организациях	117	-
Списание дебиторской и кредиторской задолженности, нетто	37	-
	337	196

	2019 год	2018 год (пересмотрено)
Финансовые расходы		
Проценты к уплате	(838)	(919)
Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	(535)	(773)
Процентные расходы по арендным обязательствам	(85)	(75)
Убыток по курсовым разницам, нетто	(1)	(1)
	(1,459)	(1,768)

12. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ, НЕТТО

	2019 год	2018 год
Доход от реализации основных средств и прочих активов, нетто	18	135
Расходы по судебным искам	(99)	(100)
Прочие налоги	(57)	(16)
Штрафы, пени и неустойки, в том числе восстановленные, нетто	(5)	14
Расходы на благотворительность	(1)	(7)
Прочие доходы и расходы, нетто	(58)	(36)
	(202)	(10)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

13. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Расход по налогу на прибыль составил:

	2019 год	2018 год (пересмотрено)
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	(492)	(667)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	6	(12)
	(486)	(679)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(214)	76
	(700)	(603)

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (2018: 20%).

Сверка эффективной ставки налога за период с 2019 по 2018 годы, представлена следующим образом:

	2019 год	2018 год (пересмотрено)
Прибыль до налогообложения	790	1,116
Налог по установленной ставке 20%	(158)	(223)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	6	(12)
Списание налоговых убытков перенесенных на будущее	-	(198)
Расходы, не принимаемые для налогообложения	(548)	(170)
Расход по налогу на прибыль (относящийся к продолжающейся деятельности)	(700)	(603)
Эффективная ставка	89%	54%

В составе расходов, не принимаемых для налогообложения, в 2019 году отражено списание отложенных налоговых активов в размере 460 млн руб., которые по оценке Руководства Группы, не будут возмещены в обозримом будущем.

14. ПЕРЕОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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 «С», схожее местоположение и максимально приближенная площадь к анализируемому объекту, определенные таким образом ставки аренды в 2019 году варьируются от 8,500 руб. до 13,700 руб. за м2 в год (2018: принадлежность к офисам класса «С», ставки варьировались от 8,624 руб. до 14,900 руб. за м2 в год);

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

- для прогноза изменения рыночной ставки аренды в будущем ориентировались на динамику изменения индекса потребительских цен, по прогнозным данным она составит 3.60% – 4.10% (2018:2.30% - 4.60%);
- за основу расчета ставки дисконтирования была взята ставка капитализации, в 2019 году ставка дисконтирования составила 12.20% (в 2018 году: 12.30%).

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 2019 году Группа не выявила существенных изменений справедливой стоимости инвестиционной недвижимости (2018: прибыль от переоценки инвестиционной недвижимости составила 488 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 20 млн руб./ (выросла бы на 21 млн руб.) (2018: при увеличении/ (уменьшении) ставки дисконтирования на 200 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости снизилась бы на 17 млн руб./ (выросла бы на 19 млн руб.)).
- при увеличении/ (уменьшении) индекса потребительских цен на 100 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 14 млн руб./ (снизилась бы на 14 млн руб.) (2018: при увеличении/ (уменьшении) индекса потребительских цен на 100 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 15 млн руб./ (снизилась бы на 14 млн руб.)).
- при увеличении/ (уменьшении) ставок аренды на 5% прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 19 млн руб./ (снизилась бы на 19 млн руб.) (2018: при увеличении/ (уменьшении) ставок аренды на 5% прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 19 млн руб./ (снизилась бы на 18 млн руб.)).

15. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА

	2019	2018
Заработная плата и бонусы	779	982
Социальные выплаты и отчисления	155	192
	934	1,174

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 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 2018 года	304	13	21	6	344
Поступления	-	-	-	57	57
Выбытия	(347)	-	-	-	(347)
Реклассификация из инвестиционной недвижимости (Примечание 17)	228	-	-	-	228
Перемещение	45	3	10	(58)	-
На 31 декабря 2018 года	230	16	31	5	282
Поступления	-	-	-	57	57
Модификация прав аренды (Примечание 29)	15	-	-	-	15
Выбытия	-	(5)	(5)	(2)	(12)
Перемещение	52	-	4	(56)	-
На 31 декабря 2019 года	297	11	30	4	342
Накопленная амортизация					
На 1 января 2018 года	(21)	(7)	(6)	-	(34)
Начисление	(31)	(2)	(6)	-	(39)
Выбытие	33	-	-	-	33
На 31 декабря 2018 года	(19)	(9)	(12)	-	(40)
Начисление	(66)	(1)	(7)	-	(74)
Выбытие	2	2	3	-	7
На 31 декабря 2019 года	(83)	(8)	(16)	-	(107)
Балансовая стоимость					
На 31 декабря 2018 года	211	7	19	5	242
На 31 декабря 2019 года	214	3	14	4	235

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

В конце 2018 года, Группа, в рамках сделки по реализации бизнес центра «Декарт», продала и арендовала обратно офисные помещения, ранее учитываемые в составе основных средств и используемые в административных целях. В результате сделки продажи с обратной арендой, Группа отразила доход от реализации основных средств в размере 460 млн руб., а также расход по выбытию данных основных средств в размере 309 млн руб.

Информация в отношении сделки продажи с обратной арендой представлена ниже:

	<u>Здания</u>
Операция продажи с обратной арендой	
Денежные средства	748
Балансовая стоимость выбывших основных средств	(500)
Арендный актив, принятый к учету	191
Обязательство по аренде, принятое к учету	(288)
Доход от операции продажи с обратной арендой	151

Информация по арендным активам, включенным в состав основных средств, раскрывается в Примечании 29.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

17. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Введенная в эксплуатацию
На 1 января 2018 года (пересмотрено)	4,287
Реклассификация из состава запасов (Примечание 20)	79
Переоценка	488
Выбытия	(3,794)
Реклассификация в состав основных средств	(228)
Прочие	4
На 31 декабря 2018 года	836
Выбытия	(16)
Реклассификация из состава запасов	5
На 31 декабря 2019 года	825

Информация по арендным активам, включенным в состав инвестиционной недвижимости, раскрывается в Примечании 29.

Информация в отношении реализации инвестиционной недвижимости в 2018 году представлена ниже:

	Реализация связанным сторонам¹	Реализация третьим лицам²	Итого
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	3,932	605	4,537
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости	(3,282)	(511)	(3,793)
Расходы связанные с выбытием инвестиционной недвижимости	(156)	-	(156)
Доход по инвестиционной недвижимости	494	94	588

¹ Реализация связанным сторонам представляет собой реализацию офисных помещений бизнес центра «Декарт», машиномест 1-й очереди бизнес парка Нагатино Ай-Ленд ПАО МТС и офисных помещений 1-ой очереди бизнес парка Нагатино Ай-Ленд ПАО МТС-Банку.

² Реализация третьим лицам представляет собой реализацию офисных помещений и машиномест 1-ой очереди бизнес парка Нагатино Ай-Ленд, а также офисных помещений объекта недвижимости на улице Маршала Жукова.

За 2019 год в состав доходов от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости включен доход на сумму 271 млн руб. (2018: 597 млн руб.).

Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду, по которым Группа получала доходы от аренды, за 2019 год составили 169 млн руб. (2018: 355 млн руб.).

Инвестиционная недвижимость, введенная в эксплуатацию по состоянию на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 годов, была включена в активы, источником оценки справедливой стоимости которых является использование существенных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3 в иерархии справедливой стоимости).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

18. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Долгосрочные			
Долевые финансовые активы имеющиеся в наличии для продажи	4	4	4
Займы выданные	-	-	2
	4	4	6
Краткосрочные			
Займы выданные	2	2	-
Банковские депозиты сроком от 3-х месяцев до года	-	1,050	500
	2	1,052	500
	6	1,056	506

По состоянию на 31 декабря 2019 года банковских депозитов не было (2018: банковские депозиты размещены в рублях под ставки от 7.00% до 7.50%).

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА (в миллионах российских рублей, если не указано иное)

19. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

(а) Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы			Обязательства			Нетто		
	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 (пересмотрено)	31 декабря 2017 (пересмотрено)	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 (пересмотрено)	31 декабря 2017 (пересмотрено)	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 (пересмотрено)	31 декабря 2017 (пересмотрено)
Основные средства и инвестиционная недвижимость	57	74	-	(142)	(132)	(402)	(85)	(58)	(402)
Инвестиции	-	-	-	(31)	(17)	(24)	(31)	(17)	(24)
Запасы	1,343	1,302	349	(438)	(863)	(798)	905	439	(449)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	348	766	476	(290)	(146)	(37)	58	620	439
Кредиты и займы	2	2	2	(9)	(11)	(5)	(7)	(9)	(3)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	191	286	120	(1,520)	(1,345)	(178)	(1,329)	(1,059)	(58)
Резервы	60	114	77	(3)	-	-	57	114	77
Налоговые убытки перенесенные на будущее	779	531	869	-	-	-	779	531	869
Налоговые активы/ (обязательства)	2,780	3,075	1,893	(2,433)	(2,514)	(1,444)	347	561	449
Зачет по налогу	(1,697)	(1,805)	(750)	1,697	1,805	750	-	-	-
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	1,083	1,270	1,143	(736)	(709)	(694)	347	561	449

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

(б) Движение временных разниц в течение отчетных периодов:

	1 января 2019 (пересмотрено)	Признаны в составе прибыли или убытка	31 декабря 2019
Основные средства и инвестиционная недвижимость	(58)	(27)	(85)
Инвестиции	(17)	(14)	(31)
Запасы	439	466	905
Торговая и прочая дебиторская задолженность	620	(562)	58
Кредиты и займы	(9)	2	(7)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1,059)	(270)	(1,329)
Резервы	114	(57)	57
Налоговые убытки перенесенные на будущее	531	248	779
	561	(214)	347

	1 января 2018 (пересмотрено)	Признаны в составе прибыли или убытка	31 декабря 2018 (пересмотрено)
Основные средства и инвестиционная недвижимость	(391)	333	(58)
Инвестиции	(24)	7	(17)
Запасы	(374)	813	439
Торговая и прочая дебиторская задолженность	426	194	620
Кредиты и займы	(3)	(6)	(9)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(97)	(962)	(1,059)
Резервы	79	35	114
Налоговые убытки перенесенные на будущее	869	(338)	531
	485	76	561

20. ЗАПАСЫ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года (пересмотрено)	31 декабря 2017 года (пересмотрено)
Сырье и основные материалы	17	20	22
Незавершенное строительство	15,883	13,864	13,103
Готовая продукция			
- жилая недвижимость	1,746	229	317
- апартаменты	241	256	523
- коммерческая недвижимость	393	153	336
- машиноместа	1,152	776	915
	3,532	1,414	2,091
	19,432	15,298	15,216

В первом полугодии 2019 года Группа приобрела 100% доли в уставном капитале ООО «Развитие». ООО «Развитие» было создано ПАО АФК «Система» совместно с группой компаний ПАО «Группа ЛСР» для развития южной части территории автозавода ЗИЛ, находящегося по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл. 23. Проект освоения данной территории предусматривает строительство 1.5 млн м2 недвижимости и 0.05 млн м2 сопутствующей инфраструктуры.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Приобретение ООО «Развитие» прошло в два этапа. В январе 2019 года Группа завершила сделку по приобретению 50% доли в уставном капитале ООО «Развитие» в рамках которой был выдан аванс группе ПАО АФК «Система» в декабре 2018 года (Примечание 22). Вторая часть сделки была завершена в июне 2019 года, когда Группа приобрела вторые 50% ООО «Развитие» у группы компаний ПАО «Группа ЛСР», тем самым доведя свою долю участия в ООО «Развитие» до 100%. Итоговая сумма сделки по приобретению 100% доли в уставном капитале ООО «Развитие» составила 4,505 млн руб.

В 2019 году Группа начала строительство ЖК «Счастье на Ломоносовском» (2018: ЖК «Крылья»).

В 2019 году Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию 12 объектов жилой недвижимости (2018: «Дом в Мневниках»).

В 2019 году Группа продала несколько перспективных проектов строительства. В рамках данных сделок Группа признала доход от реализации проектов в размере 1,108 млн руб., а также расход по выбытию данных проектов в размере 154 млн руб.

В 2019 году в результате проверки запасов на обесценение путем сравнения фактической стоимости объектов недвижимости с их чистой ценой возможной реализации Группа начислила резерв по обесценению в общем размере 225 млн руб. (2018: 60 млн руб.).

Ниже представлена информация по движению незавершенного строительства и готовой продукции:

	Прим.	Готовая продукция	Незавер- шенное строи- тельство	Итого
На 1 января 2018 года (пересмотрено)		2,092	13,168	15,260
Поступления (ПИР, СМР и прочие затраты)		-	6,796	6,796
Перевод в готовую продукцию		392	(392)	-
Перевод в инвестиционную недвижимость	17	-	(79)	(79)
Реализация	7	(1,038)	(5,569)	(6,607)
Обесценение	10	-	(60)	(60)
Начисление затрат к завершению при вводе в эксплуатацию		35	-	35
Изменение бюджета по затратам к завершению по объектам введенным в эксплуатацию		(67)	-	(67)
На 31 декабря 2018 года		1,414	13,864	15,278
Поступления (ПИР, СМР и прочие затраты)		-	12,482	12,482
Перевод в готовую продукцию		4,511	(4,511)	-
Перевод в инвестиционную недвижимость	17	-	(5)	(5)
Реализация	7	(2,225)	(5,793)	(8,018)
Продажа проектов		-	(154)	(154)
Обесценение	10	(225)	-	(225)
Начисление затрат к завершению при вводе в эксплуатацию		166	-	166
Изменение бюджета по затратам к завершению по объектам введенным в эксплуатацию		(109)	-	(109)
На 31 декабря 2019 года		3,532	15,883	19,415

Информация по арендным активам, включенным в состав запасов, раскрывается в Примечании 29.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

21. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года (пересмотрено)	31 декабря 2017 года (пересмотрено)
Торговая дебиторская задолженность	227	309	443
Дебиторская задолженность по прочим налогам	361	224	257
Прочая дебиторская задолженность	218	421	133
	806	954	833
<i>в том числе резерв по сомнительным долгам</i>	<i>(691)</i>	<i>(326)</i>	<i>(133)</i>

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

22. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года (пересмотрено)	31 декабря 2017 года (пересмотрено)
Краткосрочные			
Авансы выданные на покупку новых проектов	-	2,237	-
Авансы выданные под строительство	2,702	1,514	1,129
Авансы выданные прочие	21	115	88
	2,723	3,866	1,217
	2,723	3,866	1,217
<i>в том числе резерв по сомнительным долгам</i>	<i>(2,641)</i>	<i>(2,617)</i>	<i>(2,432)</i>

23. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года (пересмотрено)	31 декабря 2017 года (пересмотрено)
Договорные активы	344	213	106
Затраты на заключение договоров с покупателями	273	58	83
	617	271	189

Информация в части договорных активов раскрывается в Примечании 6.

В отчетном периоде Группа капитализировала затраты на заключение договоров с покупателями в размере 558 млн руб. и списала затраты в коммерческие расходы на агентское вознаграждение в размере 343 млн руб. (2018: 134 млн руб. и 159 млн руб. соответственно) (Примечание 8).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

24. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Денежные средства в рублях	234	749	237
Денежные средства в иностранной валюте	3	9	8
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	2,737	3,585	180
	2,974	4,343	425
Справочно: денежные средства на эскроу счетах	248	-	-

По состоянию на 31 декабря 2019 года банковские депозиты сроком до 3-х месяцев были размещены в рублях под ставки от 3.73% до 5.75% (2018: банковские депозиты были размещены в рублях под ставки от 5.06% до 7.70%).

Остаток денежных средств на эскроу счетах представляет собой денежные средства, полученные уполномоченным банком от покупателей недвижимости в счет оплаты по договорам долевого участия. Застройщик имеет право получения этих денежных средств только после завершения строительства соответствующего объекта, до этого момента у застройщика есть право получить кредит под его финансирование по пониженной процентной ставке. Группа не отражает денежные средства на эскроу счетах в отчете о финансовом положении и раскрывает информацию о них справочно.

25. КАПИТАЛ

Акционерный капитал

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2019 года составляет 10,110 штук с номинальной стоимостью 100 рублей на одну акцию (31 декабря 2018 года: 10,110 штук). Выпущенные акции оплачены полностью.

Дивиденды

В 2019 году Советом Директоров было принято решение о выплате дивидендов в сумме 27 млн руб. По состоянию на 31 декабря 2019 года дивиденды полностью выплачены.

В 2018 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.

	2019 год	2018 год (пересмотрено)
Прибыль, причитающаяся акционерам Компании	90	566
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря 2019	10,110	10,110
Базовая и разводненная прибыль на акцию, тыс. руб.	9	56

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

26. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Долгосрочные			
Облигации	4,953	4,941	-
Банковские кредиты с обеспечением	-	-	837
Банковские кредиты без обеспечения	900	616	550
	5,853	5,557	1,387
Краткосрочные			
Банковские кредиты с обеспечением	-	-	544
Займы без обеспечения	300	-	753
Проценты начисленные по кредитам и займам	222	213	212
Облигации	54	78	2,972
	576	291	4,481
	6,429	5,848	5,868

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 связи со сменой акционера Группы в 2019 году, у владельцев обращающихся облигаций серий БО-П01 и БО-П02 возникло право требовать от Группы досрочного погашения облигаций. Данным правом воспользовались владельцы облигаций серии БО-П01, предъявив к погашению 9,291 штуку облигаций, в результате Группа погасила основной долг и купонный доход по данным облигациям на общую сумму 9.5 млн руб. Владельцы облигаций серии БО-П02 не воспользовались правом досрочного предъявления облигаций к погашению.

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 11.70% 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 погасила основную часть оставшихся облигаций серии БО-П01 на сумму 962 млн руб.

В первом полугодии 2019 года Группа заключила договор на открытие кредитной линии сроком до 9 августа 2019 года. Сумма кредитной линии составляла 250 млн руб. под 11%, по состоянию на 30 июня 2019 года Группы выбрала 250 млн руб. В июле 2019 года Группа осуществила досрочное погашение задолженности по данной кредитной линии в полной сумме. Также в октябре 2019 года Группа заключила три договора краткосрочного займа под 12.50%, срок погашения – март 2020 года. Общая сумма полученных денежных средств составила 300 млн руб.

В 2018 году Группа заключила договоры на открытие кредитных линий сроком до 21 февраля 2024 года и 20 февраля 2022 года. Общая сумма кредитных линий составляла 15,432 млн руб. под 10% -10.25% годовых.

В 2019 году Группа осуществила погашение кредитов и займов на общую сумму 2,120 млн руб. (2018: 2,788 млн руб.)

По состоянию на 31 декабря 2019 года сумма неиспользованного лимита по кредитным линиям составила 12,558 млн руб. (на 31 декабря 2018 года: 15,611 млн руб.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Условия привлечения кредитов и займов

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Банковские кредиты с обеспечением			
в рублях по фиксированным ставкам 9%-12.75%	-	-	1,381
	-	-	1,381
Банковские кредиты без обеспечения			
в рублях по фиксированной ставке 12.50%	-	-	550
в рублях по фиксированной ставке 10.25%	900	616	-
	900	616	550
Займы без обеспечения			
в рублях по фиксированной ставке 15%	-	-	47
в рублях по фиксированной ставке 10%	-	-	706
в рублях по фиксированной ставке 12.50%	300	-	-
	300	-	753
Облигации			
в рублях по фиксированной ставке 13.50%	-	-	2,972
в рублях по фиксированной ставке 11.70%	4,953	4,941	-
в рублях по фиксированной ставке 8.50%	-	78	-
в рублях по фиксированной ставке 7.95%	54	-	-
	5,007	5,019	2,972
Проценты начисленные по кредитам и займам	222	213	212
	6,429	5,848	5,868

Договорные условия:

В соответствии с условиями кредитных договоров и условиями выпуска облигаций 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 2019 года Группа выполнила все договорные условия.

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года выступили акции определенных дочерних предприятий Группы, доля которых в общих активах Группы составляет 33% (на 31 декабря 2018 года: акции определенных дочерних предприятий Группы, доля которых в общих активах Группы составляла 20% и 446 машиномест балансовой стоимостью 443 млн руб., отраженных в инвестиционной собственности и в запасах).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 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 2019 года	Денежные потоки от финансо- вой дея- тельности	Неденежные изменения		31 декабря 2019 года
			Корректи- ровки до амортизи- рованной стоимости	Заклучение новых договоров аренды и модификация имеющихся	
Облигации	5,019	(24)	12	-	5,007
Банковские кредиты без обеспечения	616	284	-	-	900
Займы без обеспечения	-	-	-	-	-
Займы от связанных сторон	-	300	-	-	300
Обязательства по аренде	916	(412)	(6)	14	512
	6,551	148	6	14	6,719

	1 января 2018 года	Денежные потоки от финансо- вой дея- тельности	Неденежные изменения		31 декабря 2018 года
			Корректи- ровки до амортизи- рованной стоимости	Заклучение новых договоров аренды и модификация имеющихся	
Облигации	2,972	2,011	36	-	5,019
Банковские кредиты с обеспечением	1,381	(1,381)	-	-	-
Банковские кредиты без обеспечения	550	66	-	-	616
Займы без обеспечения	753	(753)	-	-	-
Обязательства по аренде	506	(610)	27	993	916
	6,162	(667)	63	993	6,551

Справедливая стоимость долговых обязательств Группы, включая суммы, подлежащие к выплате в течение одного года, на 31 декабря 2019 и 2018 годов составила 6,629 и 5,970 млн руб., соответственно. Балансовая стоимость данной задолженности составила 6,429 и 5,848 млн руб., 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 2019 и 2018 годов, была использована рыночная доходность биржевых облигаций, размещенных Группой, которая составила 7.14% и 11.02% соответственно.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

27. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года (пересмотрено)	31 декабря 2017 года (пересмотрено)
Долгосрочные			
Торговая кредиторская задолженность	258	506	757
Обязательства по аренде	216	489	-
	474	995	757
Краткосрочные			
Договорные обязательства по реализации объектов недвижимости, признаваемые в момент времени	12	51	2,492
Договорные обязательства по реализации объектов недвижимости, признаваемые в течение времени	9,109	7,173	3,421
Торговая кредиторская задолженность	1,913	1,910	1,420
Обязательства по аренде	296	427	-
Авансы полученные по договорам аренды	45	63	52
Прочие налоги к уплате	271	991	136
Прочая кредиторская задолженность	175	219	26
	11,821	10,834	7,547
	12,295	11,829	8,304

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

Информация по арендным обязательствам раскрывается в Примечании 29.

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

28. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ

	Резерв на расходы по завершению строительства	Резервы по убыточным договорам реализации	Резерв на вознаграж- дение работникам, долгосрочный	Резерв на вознаграж- дение работникам, краткосрочный	Резерв по судебным искам	Итого
На 1 января 2018 года (после пересмотра)	92	-	44	296	-	432
Начисление резерва	51	-	-	608	100	759
Восстановление резерва	(66)	-	-	(10)	-	(76)
Реклассификация в краткосрочную часть	-	-	(44)	44	-	-
Использование резерва	(13)	-	-	(394)	-	(407)
На 31 декабря 2018	64	-	-	544	100	708
Начисление резерва	167	88	-	324	93	672
Восстановление резерва	(74)	-	-	(133)	-	(207)
Использование резерва	(36)	-	-	(650)	(59)	(745)
На 31 декабря 2019	121	88	-	85	134	428

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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 представляют 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.

В 2019 году в рамках долгосрочной программы мотивации прошла выплата по ранее созданному резерву в размере 138 млн руб. (2018: 127 млн руб.) (Примечание 32).

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

В 2019 году Группа начислила резерв по судебным искам в размере 93 млн руб., начисленный резерв отражен в составе краткосрочных обязательств Группы (2018: 100 млн руб.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

29. АРЕНДНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Арендные активы и обязательства представлены ниже:

Арендные активы на 1 января 2018

Поступление арендных активов

Изменение условий договоров аренды, включая получение разрешения на изменение вида использования земельных участков

Эффект от операции продажи с обратной арендой (Примечание 16)

Амортизация арендных активов

Арендные активы на 31 декабря 2018

Изменение условий договоров аренды, включая получение разрешения на изменение вида использования земельных участков

Амортизация арендных активов

Арендные активы на 31 декабря 2019

Запасы	Основные средства	Итого
2,356	-	2,356
		-
705	-	705
-	191	191
(763)	(14)	(777)
2,298	177	2,475
(1)	15	14
(669)	(63)	(732)
1,628	129	1,757

**Арендные
обязательства**

На 1 января 2018

Изменение условий договоров аренды, включая получение разрешения на изменение вида использования земельных участков

Эффект от операции продажи с обратной арендой (Примечание 16)

Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты

Начисление процентных расходов по арендным обязательствам

На 31 декабря 2018

Изменение условий договоров аренды, включая получение разрешения на изменение вида использования земельных участков

Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты

Начисление процентных расходов по арендным обязательствам

На 31 декабря 2019

506
705
288
(658)
75
916
14
(503)
85
512

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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 2019 года	31 декабря 2018 года (пересмотрено)	31 декабря 2017 года (пересмотрено)
Финансовые активы			
Денежные средства в кассе и банках	2,974	4,343	425
Финансовые вложения	2	1,052	502
Дебиторская задолженность	445	730	576
Финансовые обязательства			
По амортизированной стоимости	8,517	7,977	7,314

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 средств и их эквивалентов Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года составляет 14 млн руб. (31 декабря 2018 года: денежные активы составили 38 млн руб.).

Управление риском изменения процентных ставок

По состоянию на 31 декабря 2019 года деятельность Группы не подвержена риску изменения процентной ставки, так как предприятия Группы привлекают заемные средства с фиксированными ставками процента (2018: деятельность Группы не была подвержена риску изменения процентной ставки, так как предприятия Группы привлекали заемные средства с фиксированными ставками процента).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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.

(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 31 декабря 2019	Резерв под убытки 31 декабря 2019	Валовая сумма 31 декабря 2018	Резерв под убытки 31 декабря 2018	Валовая сумма 31 декабря 2017	Резерв под убытки 31 декабря 2017
Непросроченная	432	-	732	-	1,076	-
Просроченная от 0 до 90 дней	16	(15)	1	(1)	1	(1)
Просроченная от 91 до 180 дней	3	(3)	69	(69)	1	(1)
Просроченная от 181 дня до 1 года	53	(53)	1	(1)	3	(3)
Просроченная свыше 1 года	620	(620)	255	(255)	128	(128)
	1,124	(691)	1,058	(326)	1,209	(133)

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 2019 года составила 691 млн руб. (2018: 326 млн руб.).

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

	2019	2018
Остаток на начало года	326	133
Увеличение резерва за период	370	200
Суммы, отраженные как уменьшение стоимости финансовых активов	(5)	(7)
Остаток на конец года	691	326

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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.

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА (в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Финансовые обязательства Группы в разрезе сроков, оставшихся до погашения:

31 декабря 2019

	Средняя процентная ставка			0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	Свыше 3 лет	Итого
	По договору	Эффек- тивная	Балансовая стоимость						
Облигации выпуск БО-П01	7.95%	8.50%	54	-	54	-	-	-	54
Облигации выпуск БО-П02	11.70%	11.90%	4,953	-	-	5,000	-	-	5,000
Банковские кредиты по фиксированным ставкам	10.25%	10.25%	900	-	-	-	900	-	900
Займы по фиксированным ставкам	12.50%	12.50%	300	300	-	-	-	-	300
Проценты к уплате			222	353	340	384	14	-	1,091
Торговая и прочая кредиторская задолженность			2,307	1,952	151	277	-	-	2,380
Обязательства по аренде	0% - 7.75%	7.5% - 11.0%	512	176	161	199	27	5	568
				2,781	706	5,860	941	5	10,293

31 декабря 2018

	Средняя процентная ставка			0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	Свыше 3 лет	Итого
	По договору	Эффек- тивная	Балансовая стоимость						
Облигации выпуск БО-П01	8.50%	8.50%	78	78	-	-	-	-	78
Облигации выпуск БО-П02	11.70%	11.90%	4,941	-	-	-	5,000	-	5,000
Банковские кредиты по фиксированным ставкам	10.25%	10.25%	616	-	-	-	-	616	616
Проценты к уплате			213	326	323	647	355	10	1,661
Торговая и прочая кредиторская задолженность			2,614	2,039	151	302	275	-	2,767
Обязательства по аренде	0% - 7.75%	7.5% - 11.0%	916	138	354	337	199	31	1,059
				2,581	828	1,286	5,829	657	11,181

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

31. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ

На 1 января 2018 года неконтролирующая доля участия Группы в дочерней организации АО «МБИ» составляла 25.1 %.

В октябре 2018 года Группа выкупила неконтролирующую долю участия в АО «МБИ» у компании группы ПАО АФК «Система» за 657 млн руб. Эффект от данной операции в сумме 1,330 млн руб. был отражен в капитале в составе нераспределенной прибыли.

Движение неконтролирующей доли владения в течение 2018 года представлено в таблице ниже:

	Неконтролирующие доли
На 1 января 2018 (пересмотрено)	(620)
Убыток за период	(53)
Денежные средства выплаченные за выкуп неконтролирующей доли участия	(657)
Выбытие неконтролирующей доли участия	1,330
На 31 декабря 2018	-

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 Etalon Group PLC, а также под общим контролем ПАО АФК «Система» до 19 февраля 2019 года и оказывающей существенное влияние на Группу после этой даты (Примечание 1).

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами, находящимися под общим контролем Etalon Group PLC представлены ниже:

	31 декабря 2019 года
Краткосрочные	
Торговая дебиторская задолженность	15
Авансы выданные	72
Прочая дебиторская задолженность	28
Займы полученные без обеспечения	(300)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(7)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(498)

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами, находящимися под контролем ПАО АФК «Система» представлены ниже:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года (пересмотрено)	31 декабря 2017 года (пересмотрено)
Долгосрочные			
Прочие финансовые активы	-	4	4
Займы выданные	4	-	2
Банковские кредиты без обеспечения	(900)	(616)	-
Облигации	(991)	(966)	-
Обязательства по аренде	(118)	(138)	-

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года (пересмотрено)	31 декабря 2017 года (пересмотрено)
Краткосрочные			
Займы выданные	2	2	-
Торговая дебиторская задолженность	85	196	282
Договорные активы	27	7	1
Авансы выданные	51	2,238	130
Прочая дебиторская задолженность	9	14	39
Банковские депозиты сроком от 3-х месяцев до года	-	-	500
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	-	449	87
Денежные средства на банковских счетах	17	301	156
Займы полученные без обеспечения	-	-	(706)
Облигации	-	-	(990)
Банковские кредиты без обеспечения	-	-	(550)
Банковские кредиты с обеспечением	-	-	(500)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(44)	(42)	(206)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(30)	(22)	(59)
Авансы полученные по договорам реализации объектов недвижимости	(1)	(8)	(10)
Авансы полученные по договорам аренды	(19)	(49)	(21)
Обязательства по аренде	(103)	(82)	-

Доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под общим контролем Etalon Group PLC представлены ниже:

	2019 год
Выручка от аренды	35
Прочая выручка	15
Закупка услуг по строительно- монтажным работам, прочих товаров и расходы, связанные с арендой	(291)
Коммерческие расходы	(230)
Административные расходы	(138)
Проценты к уплате	(7)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под контролем ПАО АФК «Система» представлены ниже:

	2019 год	2018 год (пересмотрено)
Выручка от продажи недвижимости	28	55
Выручка от аренды	15	215
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	38	3,932
Расход связанный с реализацией инвестиционной недвижимости	-	(156)
Прочая выручка	41	34
Закупка услуг по строительно-монтажным работам, прочих товаров и расходы, связанные с арендой	(62)	(171)
Коммерческие расходы	(4)	(1)
Административные расходы	(14)	(8)
Доходы от участия в других организациях	117	-
Доходы от выбытия основных средств	-	460
Проценты к получению	21	100
Проценты к уплате	(163)	(214)
Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	-	(1)
Процентные расходы по арендным обязательствам	(31)	(6)

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

	2019 год	2018 год
Заработная плата и премии	381	176
Вознаграждение по долгосрочной программе мотивации	43	116
Социальные отчисления в Пенсионный фонд РФ	66	51
Вознаграждение при завершении трудовых отношений	12	11
	502	354

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

Изменения долгосрочной программы мотивации ключевого руководства в 2019 году

В результате продажи акционером Группы - ПАО АФК «Система» доли в уставном капитале Компании (Примечание 1, 26), Группа в феврале 2019 года начислила резерв в сумме 149 млн руб. по долгосрочной программе мотивации. В апреле 2019 года по решению Совета директоров Группы долгосрочная программа мотивации ключевого руководства была закрыта, общая сумма фонда долгосрочной мотивации в 149 млн руб. была уменьшена до 98 млн руб. исходя из фактического выполнения определенных целевых показателей, а также были утверждены новые условия, выполнение которых дает право на получение оставшейся части выплат, которые зависят от выполнения определенных целевых показателей и продолжения занятости.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

В результате данных изменений Группа восстановила часть созданного резерва в феврале 2019 года в размере 133 млн руб. (Примечание 28). По состоянию на 31 декабря 2019 не всеми участниками данной программы были выполнены целевые показатели, в связи с чем начисление резерва во втором полугодии 2019 года составило 73 млн руб. По состоянию на 31 декабря 2019 года сумма созданного резерва по долгосрочной программе мотивации ключевого руководства составила 77 млн руб.

Изменения долгосрочной программы мотивации ключевого руководства в 2018 году

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 2018 год в размере 133 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 2018 году 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.

33. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

По состоянию на 31 декабря 2019 года на территории РФ работало 48 компаний Группы. Активы, обязательства, выручка и расходы данных предприятий включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность. Основные дочерние организации Группы указаны ниже:

	Страна регист - рации	Эффективная доля		Право голосования	
		31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
АО Лобачевского 120	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО РАЗВИТИЕ	Россия	100%	-	100%	-
АО МБИ АО	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Всеволожский	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Покровский	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Яна Райниса Плюс	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Даев	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Красногвардейский Плюс	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ НАГАТИНО-2	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Усиевича 10	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Вешняковская 10	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Федора Полетаева 15	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Зеленодольская 41	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ НАГАТИНО-1	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Нагатинский	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Нагатинская 4	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Вешняковская 18	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Самаринская	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Мишина	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Ленинский 154	Россия	100%	100%	100%	100%

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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:

	2019	2018	2017
Обязательства будущих периодов	11,423	19,235	11,098
	11,423	19,235	11,098

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 которых 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.

Применительно с 1 января 2019 года, КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль» разъясняет, как учитывать налог на прибыль, когда существует неопределенность налоговых трактовок. Суммы налогов, отраженные в данной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют налоговым декларациям дочерних компаний Группы, и следовательно не отражают неопределенность в оценке текущих и отложенных налогов, поскольку Группа полагает, что существует высокая вероятность того, что налоговые органы примут их к учету в налоговых декларациях. Группа будет пересматривать свои суждения и оценки каждый раз, когда происходит изменение фактов и обстоятельств, например, проверки налоговых органов, изменения в налоговом законодательстве или истечение срока действия прав на проверку сумм налогов.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

35. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В феврале 2020 года Группа осуществила выплату процентов по облигациям серии БО-П02 в размере 292 млн руб.

В марте 2020 года Советом Директоров было принято решение о выплате дивидендов в размере 356 млн руб.

Операционная среда

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. В марте 2020 года мировые цены на нефть резко упали более чем на 40%, что привело к немедленному ослаблению курса российского рубля по отношению к основным валютам.

В начале 2020 года в мире стал очень быстро распространяться новый коронавирус (COVID-19), что привело к тому, что Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года объявила начало пандемии. Меры, применяемые многими странами для сдерживания распространения COVID-19, приводят к существенным операционным трудностям для многих компаний и оказывают существенное влияние на мировые финансовые рынки. Поскольку ситуация быстро развивается, COVID-19 может существенно повлиять на деятельность многих компаний в разных секторах экономики, включая, но не ограничиваясь нарушением операционной деятельности в результате приостановки или закрытия производства, нарушения цепочек поставок, карантина персонала, снижения спроса и трудностей с получением финансирования. Кроме того, Группа может столкнуться с еще большим влиянием COVID-19 в результате его негативного влияния на глобальную экономику и основные финансовые рынки. Значительность влияния COVID-19 на операции Группы в большой степени зависит от продолжительности и распространенности влияния вируса на мировую и российскую экономику.

Группа заручилась финансовой и иной поддержкой основной материнской компании Etalon Group PLC, которая позволит ей, в случае необходимости оказания такой поддержки, продолжить свою операционную деятельность в обозримом будущем и таким образом, реализовать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности в течение периода не менее 12 месяцев с даты финансового закрытия счетов Группы за год, закончившийся 31 декабря 2019 года.