

# **АО «Лидер Инвест»**

Консолидированная финансовая отчетность  
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года,  
и аудиторское заключение

# АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»

## СОДЕРЖАНИЕ

---

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	2-3
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016:	
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	4
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	5
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	6
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	7-8
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	9-52
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	9
2. НОВЫЕ И ПЕРЕСМОТРЕННЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ИНТЕРПРЕТАЦИИ	9
3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	11
4. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ	27
5. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ	28
6. ВЫРУЧКА	29
7. СЕБЕСТОИМОСТЬ	30
8. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	30
9. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ	30
10. ЧИСТЫЙ УБЫТОК ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРАВ И СПИСАНИЯ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	31
11. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	31
12. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ, НЕТТО	31
13. (РАСХОД)/ДОХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	32
14. ПЕРЕОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	32
15. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА	33
16. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	34
17. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	34
18. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА	35
19. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ	36
20. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	37
21. ЗАПАСЫ	38
22. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	39
23. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ	39
24. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	39
25. КАПИТАЛ	40
26. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	41
27. АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	42
28. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ	42
29. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ	43
30. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ	48
31. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	48
32. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ	50
33. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	51
34. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	52

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И  
УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 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 2016 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за 2016 год, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

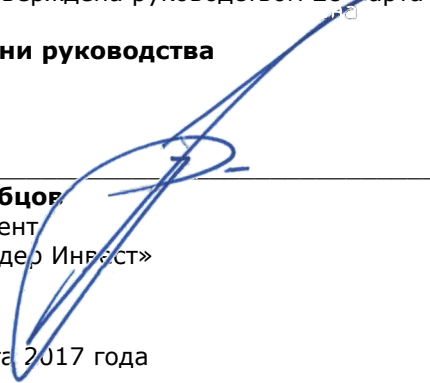
- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований 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.

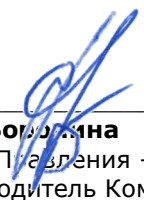
Консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2016 года была утверждена руководством 28 марта 2017 года.

**От имени руководства**



---

**Е.Г. Рубцов**  
Президент  
АО «Лидер Инвест»



---

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

28 марта 2017 года

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Совету директоров и акционерам АО «Лидер Инвест»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности АО «Лидер Инвест» (далее «Компания»), состоящей из:

- Консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года;
- Консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за 2016 год;
- Консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за 2016 год;
- Консолидированного отчета о движении денежных средств за 2016 год;
- Примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

### **Ответственность аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

### **Ответственность аудитора**

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность консолидированной финансовой отчетности с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные и надлежащие основания для выражения мнения о достоверности консолидированной финансовой отчетности.

## Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Акционерного общества «Лидер Инвест» по состоянию на 31 декабря 2016 года, а также его консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2016 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Швцов А. В.,  
Руководитель задания

*Deloitte & Touche*

28 марта 2017 года



Аудируемое лицо: АО «Лидер Инвест»

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

Основной государственный регистрационный номер: 1047796714646

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

Аудиторская организация: ЗАО «Делойт и Туш СНГ»

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

Основной государственный регистрационный номер: 1027700425444

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

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

# АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА

<i>(в миллионах российских рублей)</i>		31 декабря 2016	31 декабря 2015
	Прим.	года	года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	16	324	193
Нематериальные активы		23	21
Инвестиционная недвижимость	17	3,911	4,364
Инвестиционные права	18	1,324	907
Вложения в ассоциированные организации		26	22
Прочие финансовые активы	19	371	993
Отложенные налоговые активы	20	513	449
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>6,492</b>	<b>6,949</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	21	6,914	6,682
Торговая и прочая дебиторская задолженность	22	486	451
Авансы выданные	23	3,194	914
Денежные средства и их эквиваленты	24	1,828	506
Прочие финансовые активы	19	202	1,053
Налог на прибыль к возмещению		123	46
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>12,747</b>	<b>9,652</b>
<b>Итого активы</b>		<b>19,239</b>	<b>16,601</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал и резервы</b>			
Акционерный и добавочный капитал	25	6,954	6,954
Нераспределенная прибыль/ (непокрытый убыток)		567	(1,414)
<b>Собственный капитал акционеров материнской компании</b>		<b>7,521</b>	<b>5,540</b>
Неконтролирующие доли	30	(241)	(285)
<b>Итого капитал</b>		<b>7,280</b>	<b>5,255</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	26	709	455
Облигации	26	2,967	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность		28	27
Резервы предстоящих расходов	28	77	-
Отложенные налоговые обязательства	20	97	-
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>3,878</b>	<b>482</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	26	1,872	2,842
Авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	27	5,681	7,708
Резервы предстоящих расходов	28	438	274
Обязательства по налогу на прибыль		90	40
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>8,081</b>	<b>10,864</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>11,959</b>	<b>11,346</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>19,239</b>	<b>16,601</b>

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-52, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной отчетности.

# АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2016 ГОД

(в миллионах российских рублей, за исключением убытка на акцию)

	Прим.	2016	2015
Выручка	6	7,146	999
Себестоимость	7	(3,422)	(509)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>3,724</b>	<b>490</b>
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	17	1,704	47
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости	17	(1,360)	(36)
Переоценка инвестиционной недвижимости	14, 17	477	(242)
<b>Доход/ (убыток) по инвестиционной недвижимости</b>		<b>821</b>	<b>(231)</b>
Коммерческие расходы	8	(428)	(116)
Административные расходы	9	(1,017)	(652)
<b>Валовая прибыль/ (убыток) и доход/ (убыток) по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов</b>		<b>3,100</b>	<b>(509)</b>
Чистый убыток от реализации инвестиционных прав и списания незавершенного строительства	10	-	(175)
Прочие расходы, нетто	12	(54)	(8)
<b>Результаты от операционной деятельности</b>		<b>3,046</b>	<b>(692)</b>
Финансовые доходы	11	246	236
Финансовые расходы	11	(417)	(404)
<b>Чистые финансовые расходы</b>		<b>(171)</b>	<b>(168)</b>
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль		19	22
<b>Прибыль/ (убыток) до налогообложения</b>		<b>2,894</b>	<b>(838)</b>
(Расход)/ доход по налогу на прибыль	13	(639)	116
<b>Прибыль/ (убыток) и общая совокупная прибыль/ (убыток) за год</b>		<b>2,255</b>	<b>(722)</b>
Причитающийся:			
Акционерам Компании		2,211	(517)
Неконтролирующим долям	30	44	(205)
<b>Итого совокупный доход/ (убыток) за год</b>		<b>2,255</b>	<b>(722)</b>
Базовая и разводненная прибыль/ (убыток) на акцию, тыс. руб.	25	247	(58)

Показатели консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-52, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной отчетности.

**АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»**

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ  
ЗА 2016 ГОД**

	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании						Итого капитал
	Акционер- ный капитал	Добавоч- ный капитал	Резерв по объединению компаний под общим контролем	Непокрытый (убыток)/ нераспределен- ная прибыль	Собственный капитал акционеров материнской Компании	Неконтроли- рующие доли	
<i>(в миллионах российских рублей)</i>							
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2015</b>	<b>1</b>	<b>6,605</b>	<b>348</b>	<b>(897)</b>	<b>6,057</b>	<b>(80)</b>	<b>5,977</b>
Убыток и общий совокупный убыток за год	-	-	-	(517)	(517)	(205)	(722)
<b>Операции с акционерами Компании</b>							
Объединение компаний под общим контролем	-	348	(348)	-	-	-	-
<b>Итого по операциям с акционерами Компании</b>	<b>-</b>	<b>348</b>	<b>(348)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 года</b>	<b>1</b>	<b>6,953</b>	<b>-</b>	<b>(1,414)</b>	<b>5,540</b>	<b>(285)</b>	<b>5,255</b>
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2016</b>	<b>1</b>	<b>6,953</b>	<b>-</b>	<b>(1,414)</b>	<b>5,540</b>	<b>(285)</b>	<b>5,255</b>
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	-	-	2,211	2,211	44	2,255
<b>Операции с акционерами Компании</b>							
Дивиденды (Примечание 25)	-	-	-	(230)	(230)	-	(230)
<b>Итого по операциям с акционерами Компании</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(230)</b>	<b>(230)</b>	<b>-</b>	<b>(230)</b>
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 года</b>	<b>1</b>	<b>6,953</b>	<b>-</b>	<b>567</b>	<b>7,521</b>	<b>(241)</b>	<b>7,280</b>

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-52, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.



**АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»**
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ  
ЗА 2016 ГОД  
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2016	2015
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
<b>Прибыль/ (убыток) за период</b>		<b>2,255</b>	<b>(722)</b>
<i>Корректировки:</i>			
Расход/ (доход) по налогу на прибыль	13	639	(116)
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	14, 17	(477)	242
Доля в прибыли ассоциированных организаций		(19)	(22)
Чистая (прибыль)/ убыток по курсовым разницам	11	(2)	164
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		(344)	(10)
Амортизация		10	10
(Прибыль)/ убыток от обесценения/списания финансовых активов и обязательств, нетто	11	(1)	7
Чистый убыток от выбытия инвестиционных прав и незавершенного строительства	10	-	175
Процентные доходы	11	(238)	(236)
Процентные расходы	11	417	233
<b>Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале</b>		<b>2,240</b>	<b>(275)</b>
Уменьшение/ (увеличение) запасов	21	103	(3,785)
(Увеличение)/ уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности, и авансов выданных	22,23	(2,371)	231
(Уменьшение)/ увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	27	(1,556)	5,742
Увеличение/ (уменьшение) резервов предстоящих расходов	28	241	(262)
<b>Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>(1,343)</b>	<b>1,651</b>
Налог на прибыль уплаченный		(655)	(168)
Проценты уплаченные		(263)	(288)
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>(2,261)</b>	<b>1,195</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		1,204	488
Проценты полученные		215	213
Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости и основных средств		(355)	(628)
Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов	19	(380)	(52)
Погашение займов и реализация прочих финансовых активов	19	-	5
Чистый приток/ (отток) денежных средств от размещения на депозиты от 3-х месяцев	19	1,911	(1,911)
Поступления от продажи инвестиционных прав и незавершенного строительства	10	-	279
Поступления от инвестиции в ассоциированную компанию		13	-
Приобретения инвестиционных прав и незавершенного строительства		(895)	(493)
<b>Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		<b>1,713</b>	<b>(2,099)</b>

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-52, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**«ЛИДЕР-ИНВЕСТ»**

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ  
ЗА 2016 ГОД (ПРОДОЛЖЕНИЕ)  
(в миллионах российских рублей)**

**ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

Получение кредитов и займов	26	1,270	4,213
Погашение кредитов и займов	26	(2,137)	(3,608)
Поступления от размещения облигаций, без сопутствующих расходов	26	2,967	-
Дивиденды, выплаченные собственникам компании	25	(230)	-

**Чистый поток денежных средств от финансовой  
деятельности**

**1,870      605**

Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто

1,322      (299)

Денежные средства и их эквиваленты на начало года

506      805

**Денежные средства и их эквиваленты на конец  
периода**

**1,828      506**

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-52, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

**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 32.

Компания учреждена в 2004 году, зарегистрированный офис Компании располагается по адресу: 103000, г. Москва, Милютинский переулок, д. 13, стр. 1, Российская Федерация.

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

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

**Операционная среда**

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

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

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»).

**2. НОВЫЕ И ПЕРЕСМОТРЕННЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ИНТЕРПРЕТАЦИИ**

Учетная политика, применяемая при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, соответствует учетной политике, применявшейся при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2015 года, за исключением применения новых и пересмотренных стандартов и интерпретаций, описанных ниже.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**Применение новых и измененных стандартов и интерпретаций**

Перечисленные ниже новые и пересмотренные стандарты и интерпретации были впервые применены в текущем периоде и не оказали существенного влияния на финансовые показатели, представленные в данной финансовой отчетности:

<b>Стандарты и Интерпретации</b>	<b>Действуют в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся с или позднее</b>
МСФО (IAS) 1 (с изменениями) «Предоставление финансовой отчетности»	1 января 2016
МСФО (IAS) 16 (с изменениями) «Основные средства»	1 января 2016
МСФО (IAS) 19 (с изменениями) «Вознаграждения работникам»	1 января 2016
МСФО (IAS) 27 (с изменениями) «Отдельная финансовая отчетность»	1 января 2016
МСФО (IAS) 34 (с изменениями) «Промежуточная финансовая отчетность»	1 января 2016
МСФО (IAS) 38 (с изменениями) «Нематериальные активы»	1 января 2016
МСФО (IAS) 41 (с изменениями) «Сельское хозяйство»	1 января 2016
МСФО (IFRS) 7 (с изменениями) «Финансовые инструменты: раскрытие информации»	1 января 2016
МСФО (IFRS) 11 (с изменениями) «Совместная деятельность»	1 января 2016
МСФО (IFRS) 12 (с изменениями) «Раскрытие информации об участии в других предприятиях»	1 января 2016
МСФО (IFRS) 14 (с изменениями) «Счета отложенных тарифных разниц»	1 января 2016

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

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

<b>Стандарты и Интерпретации</b>	<b>Действуют в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся с или позднее<sup>1</sup></b>
МСФО (IAS) 7 (с изменениями) «Отчет о движении денежных средств»	1 января 2017
МСФО (IAS) 12 (с изменениями) «Налоги на прибыль»	1 января 2017
МСФО (IFRS) 5 (с изменениями) «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи и прекращенная деятельность»	1 января 2018
МСФО (IFRS) 9 (с изменениями) «Финансовые инструменты»	1 января 2018
МСФО (IFRS) 15 (с изменениями) «Выручка по договорам с покупателями»	1 января 2018
МСФО (IFRS) 2 (с изменениями) «Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций»	1 января 2018
МСФО (IFRS) 16 (с изменениями) «Договоры аренды»	1 января 2019
МСФО (IAS) 28 (с изменениями) «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия»	Дата будет определена КМСФО <sup>2</sup>
МСФО (IFRS) 10 (с изменениями) «Консолидированная финансовая отчетность»	Дата будет определена КМСФО <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Досрочное применение допускается для всех новых и пересмотренных стандартов и интерпретаций. МСФО (IFRS) 16 может быть применен досрочно, при условии применения МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами».

<sup>2</sup> Поправки были выпущены в сентябре 2014 года и предусматривали дату вступления в силу с 1 января 2016 года. В декабре 2015 года КМСФО отложил дату вступления поправок в силу на неопределенный срок до завершения проекта исследований в отношении метода долевого участия.

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

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

Новый стандарт заменит все действующие на данный момент стандарты по признанию выручки, включая МСФО (IAS) 18 «Выручка», МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство» и соответствующие интерпретации.

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

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 организация признает выручку, когда или по мере того, как выполняется обязательство исполнителя, т.е. когда контроль над товарами или услугами, составляющими обязательство исполнителя, переходит к покупателю.

Руководство Группы ожидает, что применение МСФО (IFRS) 15 в будущем может оказать влияние на суммы и сроки признания выручки. Однако оценить влияние применения МСФО (IFRS) 15 до проведения детального анализа, не представляется возможным. Группа не намерена начать применение этого стандарта досрочно.

**МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды»**

Новый стандарт заменит действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснения ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда» и ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды», КПМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды». МСФО (IFRS) 16 отменит двойную модель учета, которая требует в учете арендатора классифицировать аренду на финансовую, отражаемую на балансе и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды. Для арендодателей правила учета сохраняются, то есть действует классификация аренды на операционную и финансовую. Группа признает, что новый стандарт будет потенциально оказывать значительное влияние на ее консолидированную финансовую отчетность. Оценить влияние нового стандарта до проведения детального анализа не представляется возможным. Группа не намерена начать применение этого стандарта досрочно.

**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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

справедливой стоимости и/или раскрытия информации в отношении оценки справедливой стоимости, справедливая стоимость в данной консолидированной финансовой отчетности определяется вышеуказанным способом, за исключением сделок с выплатами на основе собственных долевых инструментов, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 2, финансовой аренды, относящейся к сфере применения МСФО (IAS) 17, а также оценок, сравнимых со справедливой стоимостью, но при этом не являющихся справедливой стоимостью, как, например, чистая стоимость возможной реализации в МСФО (IAS) 2 или ценность использования в МСФО (IAS) 36.

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

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

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

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

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

Основные положения учетной политики приведены ниже.

### **3.2. Принципы консолидации**

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

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

### **3.3. Сделки по объединению бизнеса**

Сделки по объединению бизнесов 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.



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

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

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

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

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

***Приобретение долей/акций предприятий, находящихся под общим контролем.***

Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается ретроспективно. Приобретение активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в финансовой отчетности приобретаемых компаний. В случае, если данные предприятия ранее не составляли отчетность в соответствии с МСФО, активы и обязательства определяются согласно МСФО 1. 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

Совместный контроль — это установленное договором разделение контроля над предприятием, предусматривающее единогласное одобрение решений по значимой деятельности совместно контролирующими сторонами.

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

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

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

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

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

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

### **3.5. Признание выручки**

**Выручка от реализации объектов недвижимости.** Выручка от реализации объектов недвижимости отражается в момент подписания акта приемки передачи покупателем, после приемки недвижимости уполномоченными государственными органами власти, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

Выручка признается в размере справедливой стоимости вознаграждения, полученного или причитающегося к получению, за вычетом скидок и прочих аналогичных вычетов.

Выручка от реализации объектов недвижимости отражается по ценам, действующим на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действующих на дату признания продажи.

**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 проектирования, строительных и ремонтных работ.** Сумма выручки по договорам включает первоначальную сумму, оговоренную в контракте, плюс любые отклонения в работе по договору в той мере, в которой существует вероятность, что они будут возмещены. Выручка от проектирования, строительных и ремонтных работ отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в тот момент, когда результаты работ могут быть оценены с максимальной определенностью в размере, соответствующему определенному этапу работ. Затраты по договорам признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в том периоде в котором они были понесены. Степень завершенности работ определяется, исходя из доли понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат на выполнение работ по договору. Предполагаемый убыток по договору незамедлительно отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

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

Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе при условии, что вероятность получения экономических выгод по данной операции высока и размер выручки может быть надежно определен.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

**3.6. Иностранная валюта**

При подготовке финансовой отчетности каждой компании группы операции в валютах, отличающихся от функциональной валюты («иностраннные 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.

**3.7. Затраты по кредитам и займам**

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

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

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

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

**3.8. Вознаграждения работникам**

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

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

**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. 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 предоставленного долевого инструмента, 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 или 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

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.

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

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

### **3.11. Недвижимое имущество**

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

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

**3.11.1. Инвестиционная недвижимость**

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

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

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

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 несения затрат, свидетельствующих о начале развития объекта в целях продажи. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию основных средств производится в момент начала использования объекта Группой в собственных административных целях.

**3.11.2. Запасы**

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

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект строительства. Данные затраты распределяются на объекты недвижимости (квартиры и коммерческие помещения) пропорционально их площади. Стоимость машиномест определяется исходя из чистой стоимости возможной реализации. Стоимость объектов недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом. Операционный цикл девелоперского проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течении 12 месяцев после отчетной даты не предполагается их реализация.

**3.11.3. Инвестиционные права**

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

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

**3.11.4. Основные средства**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

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.

### **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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

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.

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

**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.

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

### **3.16. Финансовые активы**

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

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

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

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

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

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

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

**Обесценение финансовых активов.** Финансовые активы, за исключением активов категории, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются на предмет обесценения на конец каждого отчетного периода. Финансовые активы считаются обесцененными при наличии объективных данных, свидетельствующих об уменьшении предполагаемых будущих денежных потоков по активу в результате одного или нескольких событий, произошедших после принятия финансового актива к учету.

Убыток от обесценения напрямую уменьшает балансовую стоимость всех финансовых активов, за исключением займов и дебиторской задолженности, снижение стоимости которой осуществляется за счет формирования резерва. В случае признания безнадежными займы и дебиторская задолженность списывается также за счет резерва. Полученные впоследствии возмещения ранее списанных сумм кредитуют счет резерва. Изменения резерва отражаются в прибылях или убытках.

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

**3.17. 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 (ССЧПУ), 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.

**4. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ**

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

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

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

**Проверка инвестиционных прав на обесценение**

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

**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 20)**

Руководство Группы оценивает вероятность возмещения отложенных налоговых активов на основе прогнозов доходов и расходов по соответствующим проектам. По состоянию на 31 декабря 2016 года не было выявлено признаков обесценения отложенных налоговых активов.

**Резервы на расходы по завершению строительства (Примечание 28)**

При отражении выручки по проданным квартирам руководство проводит оценку того, какие затраты по доведению строительного проекта до конца еще не понесены Группой, но должны быть полностью или в части отнесены на себестоимость создания проданных квартир. Такие будущие затраты включаются в резервы предстоящих расходов, увеличение которого относится на себестоимость проданных квартир.

**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.

**5. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ**

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

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.

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

**Выручка и прибыль по сегментам**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Девелоперский сегмент: Выручка и доход от реализации инвестиционной недвижимости	8,245	534
Арендный сегмент: Выручка	529	388
Корпоративный центр: Выручка	76	124
<b>Итого по сегментам</b>	<b>8,850</b>	<b>1,046</b>
Девелоперский сегмент: Валовая прибыль/ (убыток) и доход/ (убыток) по инвестиционной недвижимости	4,237	(40)
Арендный сегмент: Валовая прибыль	265	228
Корпоративный центр: Валовая прибыль	43	71
<b>Итого по сегментам</b>	<b>4,545</b>	<b>259</b>
<b>Нераспределяемые суммы</b>		
Коммерческие расходы	(428)	(116)
Административные расходы	(1,017)	(652)
<b>Валовая прибыль/ (убыток) и доход/ (убыток) по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов</b>	<b>3,100</b>	<b>(509)</b>
Чистый убыток от реализации инвестиционных прав и списания незавершенного строительства	-	(175)
Чистые прочие расходы	(54)	(8)
<b>Результаты от операционной деятельности</b>	<b>3,046</b>	<b>(692)</b>
Финансовые доходы	246	236
Финансовые расходы	(417)	(404)
<b>Чистые финансовые расходы</b>	<b>(171)</b>	<b>(168)</b>
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль	19	22
<b>Прибыль/ (убыток) до налогообложения</b>	<b>2,894</b>	<b>(838)</b>

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

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

**6. ВЫРУЧКА**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Выручка от продаж недвижимости	6,541	487
Выручка от аренды	529	388
Выручка от проектирования, строительных и ремонтных работ	-	45
Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка	76	79
	<b>7,146</b>	<b>999</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

Будущие минимальные арендные платежи в соответствии с договорами операционной аренды, заключенными на 31 декабря 2016 и 2015 годов представлены следующим образом:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Менее года	291	324
От года до 5 лет	954	996
	<b>1,245</b>	<b>1,320</b>

Основные условия договоров аренды, заключенных по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 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).

## 7. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Себестоимость реализации недвижимости	3,125	296
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	264	160
Себестоимость проектирования строительных и ремонтных работ	-	41
Себестоимость реализации услуг управления недвижимостью и прочая себестоимость	33	12
	<b>3,422</b>	<b>509</b>

## 8. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Агентское вознаграждение	188	22
Расходы на рекламу, маркетинг и PR мероприятия	99	15
Расходы на оплату труда	71	33
Стоимость профессиональных услуг, включая страхование	42	29
Прочие услуги	19	13
Прочие коммерческие расходы	9	4
	<b>428</b>	<b>116</b>

## 9. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Расходы на оплату труда	800	503
Профессиональные и консультационные услуги	46	42
Налоги и иные платежи в бюджет	96	37
Коммунальные и эксплуатационные услуги	15	18
Расходы на программное обеспечение и сертификаты	7	15
Прочие услуги	18	16
Прочие административные расходы	35	21
	<b>1,017</b>	<b>652</b>



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**10. ЧИСТЫЙ УБЫТОК ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРАВ И СПИСАНИЯ  
НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

В 2016 году реализации инвестиционных прав и списания незавершенного строительства не было.

В 2015 году Группа пересмотрела концепцию развития проекта «Нагатино Ай-Ленд» с целью повышения рентабельности строительного бизнеса. В результате проведенных исследований, руководством Группы было принято решение об изменении плана проекта основной застройки с коммерческой недвижимости на жилую недвижимость. Вследствие изменения концепции застройки, затраты на проектно-изыскательские работы по старой концепции развития были признаны неликвидными. Группа признала убыток от списания данных затрат в размере 311 млн руб., который отражен в составе чистого убытка от выбытия инвестиционных прав и списания незавершенного строительства.

В декабре 2015 года Группа продала проект «Бакунинская» третьим лицам. Стоимость проекта ранее учитывалась в составе инвестиционных прав. Сумма вознаграждения составила 279 млн руб. В результате выбытия данного проекта Группа признала прибыль в размере 136 млн руб., которая отражена в составе чистого убытка от выбытия инвестиционных прав и списания незавершенного строительства.

**11. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Финансовые доходы</b>		
Проценты к получению	238	236
Прочие финансовые доходы	8	-
	<b>246</b>	<b>236</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Проценты к уплате	(417)	(233)
Убыток от обесценения финансовых активов	-	(7)
Убыток по курсовым разницам, нетто	-	(164)
	<b>(417)</b>	<b>(404)</b>

**12. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ, НЕТТО**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Расходы на благотворительность	(11)	(10)
Штрафы, пени и неустойки, в том числе восстановленные, нетто	(23)	17
Прочие доходы и расходы, нетто	(20)	(15)
	<b>(54)</b>	<b>(8)</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**13. (РАСХОД)/ДОХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ**

Расход по налогу на прибыль составил:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Расход по текущему налогу на прибыль	(606)	(213)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	-	2
	<b>(606)</b>	<b>(211)</b>
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	(33)	327
	<b>(639)</b>	<b>116</b>

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (2015: 20%).

Сверка эффективной ставки налога за период с 2015 по 2016 годы, представлена следующим образом:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>	<b>2,894</b>	<b>(838)</b>
Налог по установленной ставке 20%	(579)	168
Расходы, не принимаемые для налогообложения	(60)	(52)
<b>(Расход)/доход по налогу на прибыль (относящийся к продолжающейся деятельности)</b>	<b>(639)</b>	<b>116</b>
Эффективная ставка	22%	14%

**14. ПЕРЕОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, введенной в эксплуатацию, основывается на оценке, произведенной 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 «В», схожее местоположение и максимально приближенная площадь к анализируемому объекту, определенные таким образом ставки аренды в 2016 году варьируются от 16 600 руб. до 20 300 руб. за м2 в год (2015: от 16 000 руб. до 17 000 руб. за м2 в год);
- для прогноза изменения рыночной ставки аренды в будущем ориентировались на динамику изменения индекса потребительских цен, по прогнозным данным она составит 2,3% - 5,0%;
- за основу расчета ставки дисконтирования была взята ставка капитализации, которая составила 11,3% в 2016 году (2015:11,0%).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

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 2016 году Группой была признана прибыль от переоценки инвестиционной недвижимости введенной в эксплуатацию в размере 477 млн руб. (2015: убыток от переоценки составил 211 млн руб.).

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

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

В 2015 году для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на стадии строительства был использован метод дисконтированных денежных потоков. При этом применялись следующие основные допущения:

- для определения рыночных ставок аренды были отобраны аналоги по ряду критериев: принадлежности к офисам класса «В», схожее местоположение и максимально приближенная площадь к анализируемому объекту, определенные таким образом ставки аренды варьируются от 16,000 до 17,700 руб. за м2 в год;
- для прогноза изменения рыночной ставки аренды в будущем ориентировались на динамику изменения индекса потребительских цен, по прогнозным данным она составит 4,7% - 5,3%;
- предполагается заполнение здания арендаторами на 90% через год после ввода в эксплуатацию;
- Результат расчета ставки дисконтирования в зависимости от степени завершенности строительства составил 23,1% в 2013 году, 18,2% в 2014 и 13,3% в 2015 году.

В результате проведенной проверки в 2015 году Группой был признан убыток от переоценки инвестиционной недвижимости на стадии строительства в размере 31 млн руб.

В 2015 году Группой были скорректированы ставки аренды вниз на 10% с тем, чтобы согласовать результаты оценки со стоимостью сделки по приобретению АО «МБИ» у третьих сторон и с фактическими ставками по действующим договорам.

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 115 млн руб./ (выросла бы на 127 млн руб.).
- при увеличении/ (уменьшении) индекса потребительских цен на 200 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 138 млн руб./ (снизилась бы на 115 млн руб.).
- при увеличении/ (уменьшении) ставок аренды на 5% прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 130 млн руб./ (снизилась бы на 128 млн руб.).

**15. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА**

	2016	2015
Заработная плата и бонусы	751	440
Социальные выплаты и отчисления	120	96
	<b>871</b>	<b>536</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**16. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА**

	<b>Здания</b>	<b>Машины и обору- дование (включая офисное)</b>	<b>Прочие основные средства</b>	<b>Незавер- шенное строитель- ство</b>	<b>Итого</b>
<b>Первоначальная стоимость</b>					
<b>На 1 января 2015 года</b>	<b>39</b>	<b>31</b>	<b>9</b>	<b>81</b>	<b>160</b>
Поступления	-	-	-	84	84
Выбытия	-	(14)	(3)	(3)	(20)
Перемещение	-	1	1	(2)	-
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	<b>39</b>	<b>18</b>	<b>7</b>	<b>160</b>	<b>224</b>
Поступления	-	-	-	167	167
Выбытия	-	(10)	(4)	(6)	(20)
Реклассификация в инвестиционную недвижимость (Примечание 17)	(39)	-	-	-	(39)
Перемещение	291	9	2	(302)	-
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>291</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>332</b>
<b>Накопленная амортизация</b>					
<b>На 1 января 2015 года</b>	<b>(8)</b>	<b>(26)</b>	<b>(6)</b>	<b>-</b>	<b>(40)</b>
Начисление	(3)	(2)	(2)	-	(7)
Выбытие	-	14	2	-	16
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	<b>(11)</b>	<b>(14)</b>	<b>(6)</b>	<b>-</b>	<b>(31)</b>
Начисление	(1)	(1)	(1)	-	(3)
Выбытие	-	10	4	-	14
Реклассификация в инвестиционную недвижимость (Примечание 17)	12	-	-	-	12
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>-</b>	<b>(5)</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>(8)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>					
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	<b>28</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>160</b>	<b>193</b>
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>291</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>19</b>	<b>324</b>

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

**17. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

	<b>Введенная в эксплуатацию</b>	<b>На стадии строительства</b>	<b>Итого</b>
<b>На 1 января 2015 года</b>	<b>2,307</b>	<b>2,093</b>	<b>4,400</b>
Поступления	-	749	749
Выбытия	(36)	-	(36)
Передача в эксплуатацию	10	(10)	-
Реклассификация из состава запасов	239	-	239
Реклассификация в состав запасов	-	(746)	(746)
Переоценка (Примечание 14)	(211)	(31)	(242)
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	<b>2,309</b>	<b>2,055</b>	<b>4,364</b>
Поступления	1	286	287
Выбытия	(1,330)	(30)	(1,360)
Передача в эксплуатацию	2,380	(2,380)	-
Реклассификация из состава запасов	47	69	116
Реклассификация из состава основных средств (Примечание 16)	27	-	27
Переоценка (Примечание 14)	477	-	477
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>3,911</b>	<b>-</b>	<b>3,911</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

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

Ниже представлена информация в отношении реализации инвестиционной недвижимости:

	Реализация связанным сторонам <sup>1</sup>	Реализация третьим лицам <sup>2</sup>	Итого
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	1,191	513	1,704
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости	(805)	(555)	(1,360)
Доход/ (убыток) по инвестиционной недвижимости	<b>386</b>	<b>(42)</b>	<b>344</b>

<sup>1</sup> Реализация связанным сторонам представляет собой реализацию офисных помещений и машиномест бизнес парка Нагатино Ай-Ленд ПАО МТС-Банку.

<sup>2</sup> Реализация третьим лицам представляет собой реализацию офисных помещений, введенных в эксплуатацию и на стадии строительства на улице Бакунинская.

За 2016 год в состав доходов от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости включен доход на сумму 529 млн руб. (2015: 388 млн руб.).

Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду, по которым Группа получала доходы от аренды, за 2016 год составили 244 млн руб. (2015: 131 млн руб.).

Прямые расходы, связанные с инвестиционной недвижимостью, которая не принесла дохода от аренды в 2016 составили 20 млн руб. (2015: 29 млн руб.).

Инвестиционная недвижимость, введенная в эксплуатацию по состоянию на 31 декабря 2016 и 31 декабря 2015 г., и инвестиционная недвижимость на стадии строительства по состоянию на 31 декабря 2015 была включена в активы, источником оценки справедливой стоимости которых является использование существенных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3 в иерархии справедливой стоимости).

## 18. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА

	Инвестиционные права
<b>На 1 января 2015 года</b>	<b>1,344</b>
Поступления	493
Выбытия	(25)
Реклассификация в состав запасов	(905)
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	<b>907</b>
Поступления	895
Реклассификация в состав запасов	(478)
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>1,324</b>

Инвестиционные права были получены Группой в результате реструктуризации в 2014 – 2015 годах ПАО АФК «Система». Историческая стоимость полученных в результате реструктуризации инвестиционных прав может существенно отличаться от их справедливой стоимости.

На 31 декабря 2016 года в составе инвестиционных прав Группы отражены 12 проектов. В течение 2016 года Группа начала строительство 6 проектов, и в связи с этим реклассифицировала их стоимость из инвестиционных прав в незавершенное строительство.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**19. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ**

	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
<b>Долгосрочные</b>		
Долевые финансовые активы имеющиеся в наличии для продажи	4	4
Займы выданные	367	27
Банковские депозиты сроком свыше года	-	962
	<b>371</b>	<b>993</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Финансовые активы удерживаемые до погашения	57	-
Займы выданные	145	104
Банковские депозиты сроком от 3-х месяцев до года	-	949
	<b>202</b>	<b>1,053</b>
	<b>573</b>	<b>2,046</b>

По состоянию на 31 декабря 2016 года у Группы не было размещенных банковских депозитов сроком от 3-х месяцев (2015: банковские депозиты размещены в рублях под ставки от 0,01% до 23,35% на сроки от 3 месяцев до 2 лет 10 месяцев).

Займы были выданы связанным сторонам (см. Примечание 31).

# АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА (в миллионах российских рублей)

### 20. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

(а) Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		Обязательства		Нетто	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Основные средства и инвестиционная недвижимость	2	-	(216)	(161)	(214)	(161)
Инвестиционные права	4	4	(54)	(3)	(50)	1
Инвестиции	-	-	(17)	(16)	(17)	(16)
Запасы	31	5	(146)	(31)	(115)	(26)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	51	8	(9)	(38)	42	(30)
Кредиты и займы	2	-	(6)	-	(4)	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	221	190	(2)	-	219	190
Прочие активы	2	2	-	-	2	2
Резервы	82	33	-	-	82	33
Налоговые убытки перенесенные на будущее	471	456	-	-	471	456
Налоговые активы/ (обязательства)	866	698	(450)	(249)	416	449
Зачет по налогу	(353)	(249)	353	249	-	-
<b>Чистые налоговые активы/ (обязательства)</b>	<b>513</b>	<b>449</b>	<b>(97)</b>	<b>-</b>	<b>416</b>	<b>449</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

(6) Движение временных разниц в течение отчетных периодов:

	<b>1 января 2016</b>	<b>Признаны в составе прибыли или убытка</b>	<b>31 декабря 2016</b>
Основные средства и инвестиционная недвижимость	(161)	(53)	(214)
Инвестиционные права	1	(51)	(50)
Инвестиции	(16)	(1)	(17)
Запасы	(26)	(89)	(115)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(30)	72	42
Кредиты и займы	-	(4)	(4)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	190	29	219
Прочие активы	2	-	2
Резервы	33	49	82
Налоговые убытки перенесенные на будущее	456	15	471
	<b>449</b>	<b>(33)</b>	<b>416</b>

	<b>1 января 2015</b>	<b>Признаны в составе прибыли или убытка</b>	<b>31 декабря 2015</b>
Основные средства и инвестиционная недвижимость	(80)	(81)	(161)
Инвестиционные права	4	(3)	1
Инвестиции	(10)	(6)	(16)
Запасы	(113)	87	(26)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(3)	(27)	(30)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	9	181	190
Прочие активы	-	2	2
Резервы	107	(74)	33
Налоговые убытки перенесенные на будущее	208	248	456
	<b>122</b>	<b>327</b>	<b>449</b>

## 21. ЗАПАСЫ

	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
Сырье и основные материалы	34	32
Незавершенное строительство	3,806	4,832
Готовая продукция		
- жилая недвижимость	1,772	1,044
- апартаменты	41	-
- коммерческая недвижимость	300	247
- машиноместа	961	527
	3,074	1,818
	<b>6,914</b>	<b>6,682</b>

В 2016 году Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию три объекта жилой недвижимости: «Дом на Рогожском Валу», «Дом на Люсиновской» и «Дом на Нагатинской» (2015: два объекта - «Дом на Самаринской» и «Дом на Изумрудной»).



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

Ниже представлена информация по движению незавершенного строительства и готовой продукции:

	Прим.	Готовая продукция	Незавершенное строительство	Итого
<b>На 1 января 2015 года</b>		<b>698</b>	<b>1,071</b>	<b>1,769</b>
Поступления (СМР и прочие затраты)		-	4,076	4,076
Перевод из инвестиционных прав	18	-	905	905
Перевод в готовую продукцию		1,655	(1,655)	-
Перевод из инвестиционной недвижимости	17	-	746	746
Перевод в инвестиционную недвижимость	17	(239)	-	(239)
Реализация	7	(296)	-	(296)
Списание неликвидных затрат	10	-	(311)	(311)
<b>На 31 декабря 2015 года</b>		<b>1,818</b>	<b>4,832</b>	<b>6,650</b>
Поступления (СМР и прочие затраты)		-	3,049	3,049
Перевод из инвестиционных прав	18	-	478	478
Перевод в готовую продукцию		4,484	(4,484)	-
Перевод в инвестиционную недвижимость	17	(47)	(69)	(116)
Реализация	7	(3,125)	-	(3,125)
Изменение бюджета по затратам к завершению по объектам введенным в эксплуатацию в прошлых периодах		(56)	-	(56)
<b>На 31 декабря 2016 года</b>		<b>3,074</b>	<b>3,806</b>	<b>6,880</b>

## 22. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Торговая дебиторская задолженность	167	144
Дебиторская задолженность по прочим налогам	249	267
Прочая дебиторская задолженность	70	40
	<b>486</b>	<b>451</b>
Резерв по сомнительным долгам	(115)	(116)

Информация о подверженности кредитному и валютному риску, а также об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрывается в Примечании 29.

## 23. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Авансы выданные под строительство	3,099	739
Авансы выданные прочие	19	37
Затраты на заключение договоров с покупателями	76	138
	<b>3,194</b>	<b>914</b>
Резерв по сомнительным долгам	(100)	(97)

## 24. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Денежные средства в рублях	364	63
Денежные средства в иностранной валюте	8	10
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	1,456	433
	<b>1,828</b>	<b>506</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

По состоянию на 31 декабря 2016 года банковские депозиты сроком до 3-х месяцев были размещены в рублях под ставки от 0,10% до 9,30% (2015: банковские депозиты размещены в рублях под ставки от 0,10% до 15,00%).

## 25. КАПИТАЛ

### Акционерный капитал

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2016 года составляет 8,950 штук с номинальной стоимостью 100 рублей на одну акцию (31 декабря 2015 года: 8,950 штук). Выпущенные акции оплачены полностью.

### Выпуск акций

В 2014-2015 гг. ПАО АФК «Система» путем реструктуризации выделила и передала Компании в качестве вноса в уставный капитал часть своего девелоперского бизнеса. По результатам сделки Группа осуществила дополнительный выпуск обыкновенных акций в количестве 200 шт.

### Дивиденды

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

### Прибыль на акцию

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

### Средневзвешенное количество акций

	2016	2015
Выпущено акций на 1 января	8,950	8,750
Влияние акций выпущенных в течении года	-	194
<b>Средневзвешенное количество акций на 31 декабря</b>	<b>8,950</b>	<b>8,944</b>

### Прибыль на акцию

	2016	2015
Прибыль/ (убыток) причитающаяся акционерам Компании, млн. руб.	2,211	(517)
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	8,950	8,944
<b>Базовая и разводненная прибыль/ (убыток) на акцию, тыс. руб.</b>	<b>247</b>	<b>(58)</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**26. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
<b>Долгосрочные</b>		
Облигации	2,967	-
Банковские кредиты с обеспечением	662	455
Займы без обеспечения	47	-
	<b>3,676</b>	<b>455</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Банковские кредиты с обеспечением	79	1,500
Займы без обеспечения	1,571	1,271
Проценты начисленные по кредитам и займам	222	71
	<b>1,872</b>	<b>2,842</b>
	<b>5,548</b>	<b>3,297</b>

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 29.

В декабре 2016 года Группа разместила облигационный займ в размере 3 000 млн руб. сроком на 5 лет. Ставка купона по размещенному облигационному займу составила 13,5% или 67,32 руб. на облигацию, выплачиваемых раз в полгода. Держатели облигаций имеют право требования досрочного погашения обязательств по истечении 1,5 лет с даты размещения, в 2018 году.

**Условия привлечения кредитов и займов**

	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
<b>Банковские кредиты с обеспечением</b>		
в рублях по фиксированным ставкам 13,6-16,7%	191	1,955
в рублях по плавающей ставке 6m MosPrime + 3,5%	550	-
	<b>741</b>	<b>1,955</b>
<b>Займы без обеспечения</b>		
в рублях по фиксированной ставке 4,5%	-	414
в рублях по фиксированной ставке 15%	47	-
в рублях по фиксированной ставке 10%	857	857
в рублях по фиксированной ставке 13%	714	-
	<b>1,618</b>	<b>1,271</b>
<b>Облигации</b>		
в рублях по фиксированной ставке 13,5%	2,967	-
	<b>2,967</b>	-
<b>Проценты начисленные по кредитам и займам</b>		
	222	71
	<b>5,548</b>	<b>3,297</b>

**Договорные условия:**

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

- 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 2016 года Группа выполнила все договорные условия.

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года выступили:

- запасы балансовой стоимостью 1,059 млн руб.;
- прочие финансовые активы и депозиты балансовой стоимостью 619 млн руб. (на 31 декабря 2015 года: 1,955 млн руб.);
- акции определенных дочерних предприятий Группы.

## 27. АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
Авансы полученные по договорам реализации объектов недвижимости	4,715	6,777
Торговая кредиторская задолженность	561	724
Авансы полученные по договорам аренды	36	68
Прочие налоги к уплате	334	105
Прочая кредиторская задолженность	35	34
	<b>5,681</b>	<b>7,708</b>

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

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в Примечании 29.

## 28. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ

	<b>Резерв на расходы по завершению строительства</b>	<b>Резерв на вознаграж- дение работникам, долгосрочный</b>	<b>Резерв на вознаграж- дение работникам, краткосрочный</b>	<b>Резерв по судебным искам</b>	<b>Итого</b>
<b>На 1 января 2015</b>	-	-	<b>122</b>	<b>414</b>	<b>536</b>
Начисление резерва	108	-	195	-	303
Восстановление резерва	-	-	(4)	-	(4)
Использование резерва	-	-	(147)	(414)	(561)
<b>На 31 декабря 2015</b>	<b>108</b>	-	<b>166</b>	-	<b>274</b>
Начисление резерва	104	77	328	6	515
Использование резерва	(92)	-	(182)	-	(274)
<b>На 31 декабря 2016</b>	<b>120</b>	<b>77</b>	<b>312</b>	<b>6</b>	<b>515</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

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

Расходы по завершению строительства представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов, по которым уже признана выручка и соответствующая себестоимость проданных квартир. В 2016 году резерв на расходы по завершению строительства был начислен в размере 104 млн руб. (2015: 108 млн руб.).

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

В 2016 году Группой была реализована дополнительная программа мотивации работников, направленная на сохранение долгосрочных трудовых и корпоративных отношений между сотрудниками, занимающими руководящие должности и Группой, как описано в примечании 31. В рамках этой программы был начислен резерв на вознаграждение в размере 115 млн руб., начисленный резерв отражен в составе краткосрочных и долгосрочных обязательств Группы в размере 38 млн руб. и 77 млн руб., соответственно.

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

По состоянию на 31 декабря 2016 года резерв по судебным искам составил 6 млн руб.

В 2014 году один из покупателей офисной недвижимости Группы предъявил Группе иск, касающийся несоответствия характеристик проданного объекта условиям ранее заключенного договора купли-продажи. В связи с этим Группа начислила резерв на 31 декабря 2014 года в сумме 414 млн руб. В 2015 году резерв был использован путем выплаты данной суммы в пользу покупателя после вынесения судебного решения.

## **29. 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**Категории финансовых инструментов**

Финансовые активы и обязательства приведены ниже:

	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
<b>Финансовые активы</b>		
Денежные средства в кассе и банках	1,828	506
Финансовые вложения, удерживаемые до погашения	569	2,042
Дебиторская задолженность	237	184
<b>Финансовые обязательства</b>		
По амортизированной стоимости	6,144	4,055

**Управление валютным риском**

Валютный риск представляет собой риск негативного изменения финансовых результатов Группы в связи с изменением курсов обмена валют. Группа осуществляет свою деятельность в российских рублях, за исключением операций с полученными займами, которые номинированы в долларах США. По состоянию на 31 декабря 2015 года остаток займов в валюте значительно уменьшился в связи с перекредитованием валютного займа в российскую валюту.

Балансовая стоимость номинированных в иностранной валюте денежных активов Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года составляют 8 млн руб. (31 декабря 2015 года: денежные обязательства составили 17 млн руб.).

**Управление риском изменения процентных ставок**

Деятельность Группы подвержена риску изменения процентной ставки, так как предприятия Группы привлекают заемные средства с фиксированными и переменными ставками процента. Группа управляет этим риском за счет сохранения сбалансированного сочетания займов с фиксированными и переменными ставками.

В 2016 году Группа привлекла заем с плавающей процентной ставкой 6m MosPrime + 3,5%. Ниже приведен анализ чувствительности к изменениям процентной ставки в отношении этого займа на отчетную дату:

- если бы процентные ставки выросли (упали) на 300 базисных пунктов при сохранении всех прочих переменных, то прибыль Группы за 2016 год упала (выросла) бы на 6 млн руб. (2015 год: на 0 руб. в связи с отсутствием займов с плавающими процентными ставками).

**Управление кредитным риском**

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

- (i) Продажа жилой недвижимости физическим лицам

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

(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	Убыток от обесце- нения	Валовая сумма	Убыток от обесце- нения
	2016	2016	2015	2015
Непросроченная	805	-	315	-
Просроченная от 91 до 180 дней	-	-	4	(4)
Просроченная от 181 дня до 1 года	4	(4)	3	(3)
Просроченная свыше 1 года	111	(111)	109	(109)
	<b>920</b>	<b>(115)</b>	<b>431</b>	<b>(116)</b>

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 2016 года составила 115 млн руб. (2015: 116 млн руб.).

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

	2016	2015
<b>Остаток на начало года</b>	<b>116</b>	<b>114</b>
(Уменьшение)/ увеличение резерва за период	(1)	7
Суммы, отраженные как (уменьшение)/ восстановление стоимости финансовых активов	-	(5)
<b>Остаток на конец года</b>	<b>115</b>	<b>116</b>

**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 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

Финансовые обязательства Группы в разрезе сроков, оставшихся до погашения:

**31 декабря 2016**

	Средняя процентная ставка			0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	Итого
	По договору	Эффек- тивная	Балансовая стоимость					
Облигации	13,5%	13,7%	2,967	-	-	3,000	-	3,000
Банковские кредиты по плавающим ставкам	14,5%	14,5%	550	-	-	367	183	550
Банковские кредиты по фиксированным ставкам	13,6-16,7%	13,6-16,7%	191	79	-	93	19	191
Займы	10-15%	10-15%	1,618	1,571	-	47	-	1,618
Проценты к уплате			222	474	253	284	4	1,015
Торговая и прочая кредиторская задолженность			597	597	-	-	-	597
				<b>2,721</b>	<b>253</b>	<b>3,791</b>	<b>206</b>	<b>6,971</b>

**31 декабря 2015**

	Средняя процентная ставка			0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	Итого
	По договору	Эффек- тивная	Балансовая стоимость					
Банковские кредиты	14-16,7%	14-16,7%	1,955	-	1,500	-	455	1,955
Займы	4,5-10%	4,5-10%	1,271	1,271	-	-	-	1,271
Проценты к уплате	-	-	71	277	113	64	56	510
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	758	758	-	-	-	758
				<b>2,306</b>	<b>1,613</b>	<b>64</b>	<b>511</b>	<b>4,494</b>



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

Ниже представлена информация в отношении обязательства по финансовой аренде:

	Минимальные арендные платежи		Приведенная стоимость минимальных арендных платежей	
	2016	2015	2016	2015
Менее года	4	3	3	2
От года до пяти лет	15	14	8	8
Более пяти лет	117	111	21	20
Минус: будущие финансовые расходы	104	98	-	-
Приведенная стоимость минимальных арендных платежей	32	30	32	30

	2016	2015
Отражено в:		
долгосрочной кредиторской задолженности	28	27
краткосрочной кредиторской задолженности	4	3
	<b>32</b>	<b>30</b>

Группа арендует земельный участок, на котором расположена инвестиционная недвижимость в эксплуатации и инвестиционная недвижимость на стадии строительства. Срок аренды земельного участка составляет 48 лет (2015: 49 лет). Группа приняла решение отражать договор аренды земельного участка как финансовую аренду в инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости.

Расчет по финансовой аренде производился с использованием метода дисконтирования денежных потоков. При этом эффективная ставка дисконтирования для инвестиционной недвижимости в эксплуатации использовалась в размере 11,3% (2015: по инвестиционной недвижимости в эксплуатации по ставке 9,9%, и инвестиционной недвижимости на стадии строительства по ставке 23,3%).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

### 30. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ

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

	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
<b>Процент неконтролирующих долей</b>	<b>25.1%</b>	<b>25.1%</b>
Долгосрочные активы	4,459	4,279
Краткосрочные активы	3,835	1,709
Долгосрочные обязательства	(626)	(27)
Краткосрочные обязательства	(8,627)	(7,098)
<b>Чистые активы</b>	<b>(959)</b>	<b>(1,137)</b>
Собственный капитал акционеров Компании	(718)	(852)
Неконтролирующие доли	<b>(241)</b>	<b>(285)</b>
Выручка	1,667	500
Прибыль/ (убыток) за год	177	(818)
<b>Общая совокупная прибыль/ (убыток) за год</b>	<b>177</b>	<b>(818)</b>
<i>Причитающийся:</i>		
Акционерам Компании	133	(613)
Неконтролирующим долям	44	(205)
Потоки денежных средств (использованных в)/ от операционной деятельности	(1,927)	114
Потоки денежных средств от/ (использованных в) инвестиционной деятельности	727	(801)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности	1,174	714
<b>(Уменьшение)/ увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто</b>	<b>(26)</b>	<b>27</b>

### 31. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

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

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

	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
<b>Долгосрочные</b>		
Прочие финансовые активы	4	4
Займы выданные	367	27
Облигации	(790)	-
Банковские депозиты сроком свыше года	-	455
Банковские кредиты полученные, с обеспечением	(550)	(455)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Займы выданные	145	104
Торговая дебиторская задолженность	84	105
Авансы выданные	98	84
Прочая дебиторская задолженность	54	33
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	1,456	-
Денежные средства на банковских счетах	358	54
Займы полученные, без обеспечения	(1,571)	(1,271)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(218)	(71)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(102)	(55)
Авансы полученные по договорам реализации объектов недвижимости	(114)	(167)
Авансы полученные по договорам аренды	(18)	(42)

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

Доходы и расходы со связанными сторонами представлены ниже:

	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
Выручка от продажи недвижимости	1,256	-
Выручка от аренды	230	168
Прочая выручка	5	22
Закупка услуг по СМР и прочих товаров	(241)	(543)
Коммерческие расходы	(53)	(13)
Административные расходы	(7)	(8)
Проценты к получению	101	123
Проценты к уплате	(242)	(155)
Прочие финансовые расходы	(1)	(1)

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

	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
Заработная плата и премии	157	62
Вознаграждение по долгосрочной программе мотивации	100	-
Социальные отчисления в Пенсионный фонд РФ	36	11
Вознаграждение при завершении трудовых отношений	2	2
	<b>295</b>	<b>75</b>

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

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

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

По состоянию на 31 декабря 2016 года за участниками программы Группой было закреплено 52 фантомные акции. Аннулированных фантомных акций в 2016 году не было.

На 31 декабря 2016 года Группа признала обязательства, возникшие в связи с реализацией долгосрочной программы мотивации в размере 115 млн руб., как описано в Примечании 28. Указанная сумма обязательств включает так же начисленные социальные взносы в размере 15 млн руб. Соответствующие расходы в размере 115 млн руб. были отражены в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, в составе административных и коммерческих расходов.

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

**32. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ**

По состоянию на 31 декабря 2016 года на территории РФ работала 31 компания Группы. Активы, обязательства, выручка и расходы данных предприятий включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

Основные дочерние организации Группы указаны ниже:

	Страна регист - рации	Эффективная доля собственности		Право голосования	
		31 декабря 2016	31 декабря 2015	31 декабря 2016	31 декабря 2015
АО «МБИ»	Россия	75%	75%	75%	75%
ООО «Рогожский»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Нагатинский»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Даев»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Люсиновский»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Самаринская»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Изумрудная»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Всеволожский»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Покровский»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Серпуховской вал»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Мичуринский 10»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Усиевича 10»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Демьяна Бедного	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Фабрициуса 18»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Абрамцевская 10»	Россия	100%	100%	100%	100%

### 33. 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:

	2016	2015
Обязательства будущих периодов	6,146	2,776
	<b>6,146</b>	<b>2,776</b>

#### Операционная аренда

Группа арендует земельные участки, предназначенные для девелопмента, по договорам операционной аренды, срок действия которых варьируется от 4 до 49 лет. Будущие минимальные арендные платежи (без учета НДС) по нерасторгаемым договорам операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2016 и на 31 декабря 2015 представлены ниже:

	2016	2015
Менее одного года	166	194
От года до двух лет	81	157
От двух лет до пяти лет	179	244
Свыше 5 лет	84	181
	<b>510</b>	<b>776</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

**Налогообложение**

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

**34. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

В январе 2017 года Группа увеличила уставный капитал АО «Лидер-Инвест» путем размещения по закрытой подписке обыкновенных акций Общества дополнительного выпуска в количестве 1,060 штук номинальной стоимостью 100 рублей каждая. Размещение осуществили в пользу ПАО АФК «Система». Оплата дополнительных акций прошла не денежными средствами, представляющими собой обыкновенные акции АО «Лобачевского120».

В марте 2017 года Группа заключила договор на открытие кредитной линии сроком до 30 июня 2019 года. Сумма кредитной линии составила 2,000 млн руб. под 11,95% годовых.