

# **АО «Лидер-Инвест»**

Консолидированная финансовая отчетность и  
аудиторское заключение независимого аудитора  
за 2018 год

**СОДЕРЖАНИЕ**

	<b>Страница</b>
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2-6
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018:	
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	10-11
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	12-65
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	12
2. НОВЫЕ И ПЕРЕСМОТРЕННЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ИНТЕРПРЕТАЦИИ	13
3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	18
4. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ	34
5. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ	35
6. ВЫРУЧКА	36
7. СЕБЕСТОИМОСТЬ	39
8. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	39
9. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ	39
10. (УБЫТОК)/ ПРИБЫЛЬ ОТ (ОБЕСЦЕНЕНИЯ)/ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ОБЕСЦЕНЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРАВ И НЕЗАВЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, (УБЫТОК) ОТ ОБЕСЦЕНЕНИЯ НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ	40
11. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	41
12. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ, НЕТТО	41
13. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	41
14. ПЕРЕОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	42
15. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА	43
16. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	43
17. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	44
18. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА	45
19. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ	45
20. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	46
21. ЗАПАСЫ	47
22. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	48
23. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ	48
24. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	49
25. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	49
26. КАПИТАЛ	49
27. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	50
28. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	53
29. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ	54
30. АРЕНДНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	56
31. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ	57
32. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ	61
33. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	62
34. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ	64
35. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	64
36. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	65

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И  
УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 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 2018 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за 2018 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 2018 года была утверждена руководством 22 марта 2019 года.

**От имени руководства**



---

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



---

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

22 марта 2019 года

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционерам АО «Лидер-Инвест»

### **Мнение**

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Лидер-Инвест» и ее дочерних предприятий («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2018 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2018 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

### **Основание для выражения мнения**

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

### **Ключевые вопросы аудита**

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

**Признание выручки**

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

Мы считаем признание выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15 ключевым вопросом аудита вследствие:

- необходимости использовать суждения при определении того, каким образом нужно признавать выручку (постепенно или в определенный момент времени) в отношении разных категорий договоров с покупателями, а также при оценке процента завершения объектов строительства и степени выполнения обязательств Группы перед дольщиками на отчетную дату;
- сложности расчетов, связанных с определением величины значительного компонента финансирования для каждого отдельного договора долевого участия, а также его части, подлежащей признанию в отчете о прибылях и убытках в отчетном периоде.

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

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

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

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

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

- на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами долевого участия;
- убедились, что процентные ставки, применяемые Группой для начисления компонента финансирования, отражают кредитные характеристики продавца, а также что ставки, определенные в момент заключения договора, применяются последовательно на протяжении действия договора;
- проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой.

Мы проанализировали раскрытия, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 15.

## **Прочая информация**

Руководство отвечает за прочую информацию. Прочая информация представляет собой информацию в ежеквартальном отчете эмитента за первый квартал 2019 года, за исключением консолидированной финансовой отчетности и нашего аудиторского заключения по ней. Мы предполагаем, что ежеквартальный отчет эмитента за первый квартал 2019 года будет предоставлен нам после даты данного аудиторского заключения.

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

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

Если при ознакомлении с ежеквартальным отчетом эмитента за первый квартал 2019 года мы приходим к выводу, что прочая информация в нем существенно искажена, мы обязаны проинформировать об этом лиц, отвечающих за корпоративное управление.

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

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

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

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

### **Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности**

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

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

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

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

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

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

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

Мы обращаем внимание на примечание 2 к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, в котором описывается, что с 1 января 2018 года Группа досрочно применила МСФО (IFRS) 16 «Аренда», выбрав предусмотренный стандартом подход к переходу на новый порядок учета без пересчета сравнительных данных. Это не привело к модификации нашего мнения.

Швецов А. В.,  
руководитель эмитента

22 марта 2019



Компания: АО «Лидер-Инвест»

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

Основной государственный регистрационный номер: 1047796714646

Место нахождения: 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9

Аудиторская организация: АО «Делойт и Туш СНГ»

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

Основной государственный регистрационный номер: 1027700425444

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

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



# АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА (в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	16	242	310
Нематериальные активы		42	31
Инвестиционная недвижимость	17	850	4,340
Инвестиционные права	18	991	5,712
Вложения в ассоциированные организации		-	35
Авансы выданные на покупку инвестиционных прав	23	2,237	-
Прочие финансовые активы	19	4	6
Отложенные налоговые активы	20	1,314	1,117
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>5,680</b>	<b>11,551</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	21	13,626	9,050
Торговая и прочая дебиторская задолженность	22	938	837
Авансы выданные	23	1,603	1,217
Налог на прибыль к возмещению		76	222
Прочие финансовые активы	19	1,052	500
Прочие оборотные активы	24	316	173
Денежные средства и их эквиваленты	25	4,343	425
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>21,954</b>	<b>12,424</b>
<b>Итого активы</b>		<b>27,634</b>	<b>23,975</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал и резервы</b>			
Акционерный и добавочный капитал	26	8,603	8,603
Нераспределенная прибыль		174	1,201
<b>Собственный капитал акционеров материнской компании</b>		<b>8,777</b>	<b>9,804</b>
Неконтролирующие доли участия	32	-	(617)
<b>Итого капитал</b>		<b>8,777</b>	<b>9,187</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	27	616	1,387
Облигации	27	4,941	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	28	1,414	757
Резервы предстоящих расходов	29	-	44
Отложенные налоговые обязательства	20	739	684
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>7,710</b>	<b>2,872</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	27	213	1,509
Облигации	27	78	2,972
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	28	9,822	7,001
Резервы предстоящих расходов	29	708	388
Обязательства по налогу на прибыль		326	46
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>11,147</b>	<b>11,916</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>18,857</b>	<b>14,788</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>27,634</b>	<b>23,975</b>

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 12-65, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной отчетности.

# АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2018 ГОД

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

	Прим.	2018	2017
Выручка	6	12,676	9,242
Себестоимость	7	(7,413)	(4,950)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>5,263</b>	<b>4,292</b>
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	17	4,537	6
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости	17	(3,839)	(3)
Расходы и доходы связанные с выбытием инвестиционной недвижимости, нетто	17	(125)	-
Переоценка инвестиционной недвижимости	14, 17	483	359
<b>Доход по инвестиционной недвижимости</b>		<b>1,056</b>	<b>362</b>
Коммерческие расходы	8	(1,349)	(622)
Административные расходы	9	(1,485)	(995)
<b>Валовая прибыль и доход по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов</b>		<b>3,485</b>	<b>3,037</b>
Убыток от обесценения нефинансовых активов	10	(265)	(2,332)
Убыток от обесценения финансовых активов	31	(200)	(19)
(Убыток)/ прибыль от (обесценения)/ восстановления обесценения инвестиционных прав и НЗС	10	(156)	1,711
Прочие доходы и расходы, нетто	12	(10)	(47)
<b>Результаты от операционной деятельности</b>		<b>2,854</b>	<b>2,350</b>
Финансовые доходы	11	196	99
Финансовые расходы	11	(1,843)	(1,530)
<b>Чистые финансовые расходы</b>		<b>(1,647)</b>	<b>(1,431)</b>
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль		33	26
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>1,240</b>	<b>945</b>
Расход по налогу на прибыль	13	(629)	(148)
<b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период</b>		<b>611</b>	<b>797</b>
<i>Причитающийся:</i>			
Акционерам Компании		672	1,324
Неконтролирующим долям участия	32	(61)	(527)
<b>Итого совокупный доход за отчетный период</b>		<b>611</b>	<b>797</b>
Базовая и разводненная прибыль на акцию, тыс. руб.	26	66	132

Показатели консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 12-65, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной отчетности.

# АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ ЗА 2018 ГОД (в миллионах российских рублей)

Прим.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании						
	Акционер- ный капитал	Добавоч- ный капитал	Резерв по объединению компаний под общим контролем	Непокрытый (убыток)/ нераспреде- ленная прибыль	Собственный капитал акционеров материнской Компании	Неконтро- лирующие доли участия	Итого капитал
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 (до пересмотра)</b>	<b>1</b>	<b>6,953</b>	-	<b>567</b>	<b>7,521</b>	<b>(241)</b>	<b>7,280</b>
Эффект от ретроспективной консолидации			1,649	-	1,649	-	<b>1,649</b>
Влияние применения МСФО 15	-	-	-	(539)	(539)	-	<b>(539)</b>
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2017 (пересмотрено)*</b>	<b>1</b>	<b>6,953</b>	<b>1,649</b>	<b>28</b>	<b>8,631</b>	<b>(241)</b>	<b>8,390</b>
Прибыль и общий совокупный доход за период	-	-	-	1,324	1,324	(527)	<b>797</b>
Взнос в капитал дочерней компании с неконтролирующей долей участия	32			(151)	(151)	151	-
<b>Операции с акционерами Компании</b>							
Объединение компаний под общим контролем	26	1,649	(1,649)	-	-	-	-
<b>Итого по операциям с акционерами Компании</b>	-	<b>1,649</b>	<b>(1,649)</b>	-	-	-	-
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2017</b>	<b>1</b>	<b>8,602</b>	-	<b>1,201</b>	<b>9,804</b>	<b>(617)</b>	<b>9,187</b>
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 (до пересмотра)</b>	<b>1</b>	<b>8,602</b>	-	<b>1,201</b>	<b>9,804</b>	<b>(617)</b>	<b>9,187</b>
Влияние применения МСФО 16	2	-	-	(296)	(296)	(68)	<b>(364)</b>
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2018 (пересмотрено)**</b>	<b>1</b>	<b>8,602</b>	-	<b>905</b>	<b>9,508</b>	<b>(685)</b>	<b>8,823</b>
Прибыль и общий совокупный доход за период	-	-	-	672	672	(61)	<b>611</b>
<b>Операции с акционерами Компании</b>							
Выкуп неконтролирующей доли участия	32	-	-	(1,403)	(1,403)	746	<b>(657)</b>
<b>Итого по операциям с акционерами Компании</b>	-	-	-	<b>(1,403)</b>	<b>(1,403)</b>	<b>746</b>	<b>(657)</b>
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2018</b>	<b>1</b>	<b>8,602</b>	-	<b>174</b>	<b>8,777</b>	-	<b>8,777</b>

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

\*\* Пересмотрено в связи с досрочным применением МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды» (Примечание 2)

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 12-65, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

ЗА 2018 ГОД

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2018	2017
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
<b>Прибыль за период</b>		<b>611</b>	<b>797</b>
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	13	629	148
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	14, 17	(483)	(359)
Доля в прибыли ассоциированных организаций		(33)	(26)
Чистый убыток/ (прибыль) по курсовым разницам	11	1	(1)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств	17,12	(833)	(3)
Расходы и доходы связанные с выбытием инвестиционной недвижимости, нетто	17	125	-
Амортизация, в том числе амортизация арендных активов	16, 30	957	36
Убыток от обесценения/ списания финансовых активов и обязательств, нетто	11	200	19
Убыток от обесценения нефинансовых активов	10	265	2,332
Убыток/ (прибыль) от обесценения/ (восстановления обесценения) инвестиционных прав и НЗС	10, 18, 22	156	(1,711)
Процентные расходы по арендным обязательствам	11, 30	116	-
Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	6	807	797
Компонент финансирования, признанный в выручке, по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости		(1,054)	(924)
Процентные доходы	11	(196)	(98)
Процентные расходы	11	919	733
<b>Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале</b>		<b>2,187</b>	<b>1,740</b>
Уменьшение/ (увеличение) запасов	21	79	(781)
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных и прочих оборотных активов	22, 24	(1,174)	(886)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	28	2,577	317
Увеличение договорных обязательств по реализации объектов недвижимости	28	871	177
Увеличение/ (уменьшение) резервов предстоящих расходов	29	289	(83)
<b>Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>4,829</b>	<b>484</b>
Налог на прибыль уплаченный		(255)	(507)
Проценты уплаченные, в том числе по арендным обязательствам		(959)	(717)
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>3,615</b>	<b>(740)</b>

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 12-65, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ  
ЗА 2018 ГОД (ПРОДОЛЖЕНИЕ)  
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2018	2017
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		4,869	6
Проценты полученные		161	95
Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости и основных средств		(22)	(7)
Погашение займов	19	-	58
Чистый отток денежных средств от размещения депозитов от 3-х месяцев	19	(550)	(500)
Поступления от инвестиции в ассоциированную компанию		-	12
Авансы выданные на покупку инвестиционных прав	23	(2,237)	-
Приобретения инвестиционных прав и незавершенного строительства	18	(156)	(655)
<b>Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		<b>2,065</b>	<b>(991)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Получение кредитов и займов	27	720	2,265
Погашение кредитов и займов	27	(2,788)	(1,945)
Поступления от размещения облигаций, без сопутствующих расходов	27	4,933	-
Погашение облигаций	27	(2,922)	-
Приобретение неконтролирующей доли	32	(657)	-
Погашение арендных обязательств		(1,048)	-
<b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>(1,762)</b>	<b>320</b>
Увеличение/ (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто		3,918	(1,411)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	25	425	1,836
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	25	<b>4,343</b>	<b>425</b>

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 12-65, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

**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 34.

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

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

По состоянию на 31 декабря 2018 года единственным акционером Компании является ПАО АФК «Система», которая напрямую и через аффилированных с нею лиц контролирует 100% обыкновенных акций Компании. Владелец контрольного пакета акций ПАО АФК «Система» является г-н Евтушенков В.П.

**Операционная среда**

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

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

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

В 2015-2018 гг. экономическая ситуация в России более стабильна, однако указанные события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала, привели к росту инфляции, замедлению экономического роста и другим негативным экономическим последствиям. Влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группы на данный момент сложно определить.

**Заявление о соответствии МСФО**

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

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

При подготовке данной консолидированной отчетности были использованы те же учетные политики, презентация и порядок вычислений, которые применялись при подготовке финансовой отчетности Группы за 2017 год за исключением досрочного применения МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды» (Примечание 30), вступившего в силу с 1 января 2019 года и примененного Группой с 1 января 2018 года и влияния применения следующих пересмотренных стандартов, поправок и интерпретаций, вступивших в силу на 1 января 2018 года:

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

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

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

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

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

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

Актив в форме права пользования изначально признается по первоначальной стоимости и после первоначального признания учитывается по первоначальной стоимости (с учетом нескольких исключений) за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательства по аренде. Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей. После первоначального признания обязательство по аренде корректируется на проценты по обязательству и арендные платежи, а также, на влияние модификаций договора аренды.

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

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

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

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

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

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

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

Арендные активы, включенные в состав основных средств, амортизируются линейным методом на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока аренды. Амортизационные отчисления включаются в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Классификация и оценка финансовых активов**

**Классификация**

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

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

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

**Оценка**

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

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

**Долговые инструменты**

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

**Денежные средства и их эквиваленты**

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

**Обесценение**

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

**Классификация и оценка финансовых обязательств**

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

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

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

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к МСФО 9	Предоплата с отрицательной компенсацией	1 января 2019
КРМФО 23	Неопределенность в отношении налога на прибыль	1 января 2019
Поправки к МСБУ 12	Налог на прибыль в отношении дивидендных выплат	1 января 2019
Поправки к МСБУ 19	Изменение планов, сокращение и погашение	1 января 2019
Поправки к МСБУ 23	Учет процентов по кредитам и займам после того, как соответствующий квалифицируемый актив готов для использования или продажи	1 января 2019
Поправки к МСФО 3	Объединение бизнеса	1 января 2020
Поправки к МСБУ 1 и МСБУ 8	Определение существенности	1 января 2020
Поправки ссылок на Концептуальные основы МСФО	Обновления ссылок на или с Концептуальных основ МСФО на МСФО стандарты	1 января 2020
МСФО 17	Договоры страхования	1 января 2021

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

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

### 3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

#### 3.1. Основы подготовки

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

Справедливая стоимость отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки, независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или полученной расчетным путем с использованием другой методики оценки. При оценке справедливой стоимости актива или обязательства, Группа учитывает характеристики актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы такие характеристики при формировании цены актива или обязательства на дату оценки. Для проведения оценки по справедливой стоимости и/или раскрытия информации в отношении оценки справедливой стоимости, справедливая стоимость в данной консолидированной финансовой отчетности определяется вышеуказанным способом, за исключением сделок с выплатами на основе собственных долевого 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

**3.2. Принципы консолидации**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

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

***Изменения доли участия Группы в существующих дочерних организациях.***

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

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

**3.3. Сделки по объединению бизнеса**

Сделки по объединению бизнесов, за исключением сделок под общим контролем, учитываются по методу покупки по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Вознаграждение, уплачиваемое при объединении бизнеса, оценивается по справедливой стоимости, рассчитываемой как сумма справедливой стоимости на дату приобретения активов, переданных Группой, обязательств, принятых Группой перед бывшими владельцами приобретаемого бизнеса, а также долевого 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 долевого ценные бумаги, связанные с соглашениями приобретаемого бизнеса по выплатам, основанным на акциях (BOA), или с соглашениями Группы по BOA, заключенными взамен соглашений приобретаемого бизнеса по таким выплатам, оцениваются в соответствии с МСФО (IFRS) 2 на дату приобретения; и
- активы (или группы выбывающих активов), классифицированные как предназначенные для продажи в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность», оцениваются в соответствии с МСФО (IFRS) 5.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

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

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

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

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

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

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

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

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



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

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

**3.4. Вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия**

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

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

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

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

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

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

### **3.5. Признание выручки**

**Выручка от реализации объектов недвижимости.** Группа осуществляет продажу объектов недвижимости в основном физическим лицам преимущественно на условиях предоплаты, которая происходит в течение 2-5 рабочих дней с момента регистрации договора. Договор долевого участия обычно подписывается на ранних стадиях строительства. Строительство проекта в среднем составляет от 1,5 лет до 2 лет.

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

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

Принимая во внимание изменения в федеральном законе №214-ФЗ, вступившие в силу с 1 января 2017 года, договоры долевого участия зарегистрированные с 1 января 2017 года, являются нерасторжимыми и Группа имеет закрепленное право на оплату выполненных работ в соответствии с МСФО (IFRS) 15 параграфом 35 (с), в связи с этим выручка от реализации объектов недвижимости признается на протяжении времени с момента регистрации договора о долевом участии и до момента полного исполнения обязательств перед покупателем после приемки недвижимости уполномоченными государственными органами власти и подписанием акта приемки передачи покупателем.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

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

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам купли продажи признается в момент подписания акта приемки-передачи покупателем, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

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

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

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

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

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

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

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

**3.6. Иностранная валюта**

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

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

**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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

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

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

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

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

### **3.9. Соглашения о выплатах, основанных на акциях**

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

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

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

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

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

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

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

**3.11.2. Запасы**

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

**3.11.3. Инвестиционные права**

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

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

**3.11.4. Основные средства**

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

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

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

**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.



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

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

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

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

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

### **3.12. Нематериальные активы**

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

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

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

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

### **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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

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

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

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

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

### **3.14. Резервы предстоящих расходов**

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

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

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

**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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

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

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

### **3.15. Финансовые инструменты**

Изменения в учетной политике в связи с применением МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (см. раздел 2 «Новые и пересмотренные международные стандарты финансовой отчетности и интерпретации»).

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

#### **3.15.1. Финансовые активы**

Изменения в учетной политике в связи с применением МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (см. раздел 2 «Новые и пересмотренные международные стандарты финансовой отчетности и интерпретации»).

**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.

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

#### **3.15.2. Выпущенные финансовые обязательства и долевые инструменты**

Изменения в учетной политике в связи с применением МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (см. раздел 2 «Новые и пересмотренные международные стандарты финансовой отчетности и интерпретации»).

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

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

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

**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. 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 и которые наиболее существенно влияют на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

##### **Проверка инвестиционных прав на обесценение**

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

##### **Переоценка инвестиционной недвижимости (Примечание 14)**

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

##### **Возможность возмещения отложенных налоговых активов (Примечание 20)**

Руководство Группы оценивает вероятность возмещения отложенных налоговых активов на основе прогнозов доходов и расходов по соответствующим проектам. По состоянию на 31 декабря 2018 года не было выявлено признаков обесценения отложенных налоговых активов.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

**Резервы на расходы по завершению строительства (Примечание 29)**

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

**Определение себестоимости парковочных мест**

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

**Оценка степени выполнения обязательств для признания выручки в течение периода времени**

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

**5. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ**

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

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

**Выручка и прибыль по сегментам**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Девелоперский сегмент: Выручка и доход от реализации инвестиционной недвижимости	16,500	8,570
Арендный сегмент: Выручка	597	603
Корпоративный центр: Выручка	116	75
<b>Итого по сегментам</b>	<b>17,213</b>	<b>9,248</b>
Девелоперский сегмент: Валовая прибыль и доход по инвестиционной недвижимости	6,010	4,176
Арендный сегмент: Валовая прибыль	258	411
Корпоративный центр: Валовая прибыль	51	67
<b>Итого по сегментам</b>	<b>6,319</b>	<b>4,654</b>
<b>Нераспределяемые суммы</b>		
Коммерческие расходы	(1,349)	(622)
Административные расходы	(1,485)	(995)
<b>Валовая прибыль и доход по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов</b>	<b>3,485</b>	<b>3,037</b>
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(265)	(2,332)
Убыток от обесценения финансовых активов	(200)	(19)
(Убыток)/ прибыль от (обесценения)/ восстановления обесценения инвестиционных прав и НЗС	(156)	1,711
Прочие доходы и расходы, нетто	(10)	(47)
<b>Результаты от операционной деятельности</b>	<b>2,854</b>	<b>2,350</b>
Финансовые доходы	196	99
Финансовые расходы	(1,843)	(1,530)
<b>Чистые финансовые расходы</b>	<b>(1,647)</b>	<b>(1,431)</b>
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль	33	26
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>1,240</b>	<b>945</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>2018</b>	<b>2017</b>
Выручка от продаж недвижимости, признанная единовременно	1,607	5,467
Выручка от продаж недвижимости, признанная в течение времени	10,356	3,097
Выручка от аренды	597	603
Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка	116	75
	<b>12,676</b>	<b>9,242</b>

# АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА (в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

	Дебиторская задолженность по договорам признаваемым		Договорные активы по договорам признаваемым		Договорные обязательства по договорам признаваемым	
	в едином моменте времени	в течение времени	в едином моменте времени	в течение времени	в едином моменте времени	в течение времени
<b>Остаток на 31 декабря 2016 года</b>	-	-	-	-	(5,324)	-
Признанная выручка учтенная в составе договорных активов в течение периода	-	-	183	354	-	-
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	49	44	(49)	(44)	-	-
Оплаты полученные от покупателей недвижимости в течение периода	-	-	(77)	(277)	(1,860)	(5,420)
Начисление компонента финансирования в течение отчетного периода	-	-	-	-	(542)	(255)
Признанная выручка которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	-	-	-	3,468	-
Признанная выручка по договорным обязательствам возникшим в течение периода	-	-	-	-	1,816	2,743
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года</b>	<b>49</b>	<b>44</b>	<b>57</b>	<b>33</b>	<b>(2,442)</b>	<b>(2,932)</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года (до пересмотра)</b>	<b>49</b>	<b>44</b>	<b>57</b>	<b>33</b>	<b>(2,442)</b>	<b>(2,932)</b>
Влияние применения МСФО 16 (Примечание 2)	-	-	-	-	7	56
<b>Остаток на 1 января 2018 года (пересмотрено)</b>	<b>49</b>	<b>44</b>	<b>57</b>	<b>33</b>	<b>(2,435)</b>	<b>(2,876)</b>
Признанная выручка учтенная в составе договорных активов/дебиторской задолженности в течение периода	54	11	86	624	-	-
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	15	42	(15)	(42)	-	-
Оплаты полученные от покупателей недвижимости в течение периода	(112)	(94)	(63)	(410)	(1,452)	(9,801)
Начисление компонента финансирования в течение отчетного периода	-	-	-	-	(187)	(620)
Реклассификация договорных обязательств в связи с изменением судебной практики	-	-	-	-	2,498	(2,498)
Признанная/ (восстановленная) выручка которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	-	-	-	(35)	3,542
Признанная выручка по договорным обязательствам возникшим в течение периода	-	-	-	-	1,502	6,179
Реклассификация договорных обязательств в прочую кредиторскую задолженность	-	-	-	-	75	110
<b>Остаток на 31 декабря 2018 года</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>65</b>	<b>205</b>	<b>(34)</b>	<b>(5,964)</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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

- реклассифицировала договорные обязательства в сумме 2,498 млн руб. из договорных обязательств по договорам, признаваемым в едином моменте времени в договорные обязательства по договорам, признаваемым в течение времени;
- признала выручку от реализации объектов недвижимости по данным договорным обязательствам, в сумме 2,072 млн руб., в том числе амортизацию компонента финансирования в сумме 593 млн руб.

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

<b>Договорные обязательства по договорам признаваемым:</b>	<b>Итого</b>	<b>0-6 мес.</b>	<b>6-12 мес.</b>	<b>1-2 года</b>
<b>По состоянию на 31 декабря 2017</b>				
в течение времени	3,267	1,538	1,221	508
в едином моменте времени	2,840	61	640	2,139
	<b>6,107</b>	<b>1,599</b>	<b>1,861</b>	<b>2,647</b>
<b>По состоянию на 31 декабря 2018</b>				
в течение времени	6,548	4,609	1,400	539
в едином моменте времени	59	59	-	-
	<b>6,607</b>	<b>4,668</b>	<b>1,400</b>	<b>539</b>

Будущие минимальные арендные платежи в соответствии с договорами операционной аренды, заключенными на 31 декабря 2018 и 2017 годов представлены следующим образом:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Менее года	109	378
От года до 5 лет	73	1,274
	<b>182</b>	<b>1,652</b>

Основные условия договоров аренды, заключенных по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов приведены ниже:

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



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

**7. СЕБЕСТОИМОСТЬ**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Себестоимость реализации недвижимости, признанная единовременно	925	2,835
Себестоимость реализации недвижимости, признанная в течение времени	6,084	1,915
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	339	192
Себестоимость реализации услуг управления недвижимостью и прочая себестоимость	65	8
	<b>7,413</b>	<b>4,950</b>

В связи с развитием судебной практики по расторжению договоров долевого участия, заключенных до 1 января 2017 года, в одностороннем порядке и пересмотром вопроса о наличии закрепленного права на оплату выполненных работ в соответствии с МСФО (IFRS) 15 параграфом 35 (с) по данным договорам (Примечание 3), Группа во втором полугодии 2018 года отразила себестоимость реализации недвижимости, признанной в течении времени по договорам реклассифицированным из договоров признаваемым единовременно в договоры признаваемыми в течение времени в сумме 850 млн руб. (Примечание 6).

**8. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Расходы на рекламу, маркетинг и PR мероприятия	731	341
Расходы на оплату труда	255	107
Агентское вознаграждение	169	86
Стоимость профессиональных услуг, включая страхование	92	71
Аренда офисных помещений	73	2
Прочие коммерческие расходы	29	15
	<b>1,349</b>	<b>622</b>

**9. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Расходы на оплату труда	921	591
Налоги и иные платежи в бюджет	269	196
Профессиональные и консультационные услуги	98	81
Коммунальные и эксплуатационные услуги	24	28
Расходы на программное обеспечение и сертификаты	39	12
Прочие услуги	50	25
Прочие административные расходы	84	62
	<b>1,485</b>	<b>995</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

**10. (УБЫТОК)/ ПРИБЫЛЬ ОТ (ОБЕСЦЕНЕНИЯ)/ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ОБЕСЦЕНЕНИЯ  
ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРАВ И НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, (УБЫТОК) ОТ  
ОБЕСЦЕНЕНИЯ НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ**

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

**Инвестиционные права и запасы**

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

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого проекта;
- Цены продажи объектов недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2018 года и варьируются от 172,000 руб. до 213,000 руб. за м2 (2017: цены варьировались от 167,000 руб. до 255,000 руб. за м2);
- для прогноза изменения цен продаж в будущем ориентировались на динамику изменения индекса потребительских цен, по прогнозным данным она составит 3.94% – 4.72% (2017: индекс потребительских цен по прогнозным данным составлял 3.90% – 4.20%);
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по реальной ставке до вычета налогов в диапазоне 18.80%-23.80% (2017: диапазон ставок составил 20%-23%).

В результате проведенной проверки в 2018 году Группа отразила убыток от начисления обесценения инвестиционных прав и незавершенного строительства в размере 22 млн руб. и 134 млн руб. соответственно, в 2017 году прибыль от восстановления обесценения инвестиционных прав составила 1,711 млн руб.

В 2017 году убытки от обесценения инвестиционных прав были восстановлены в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости в учете ПАО АФК «Система» на момент их передачи Компании, по которой они бы отражались, если бы не был признан убыток от обесценения.

Ниже приведен анализ чувствительности в отношении изменения основных допущений:

- при увеличении/ (уменьшении) ставки дисконтирования на 200 базисных пунктов убыток Группы от начисления обесценения инвестиционных прав увеличился бы на 409 млн руб./ (снизился бы на 348 млн руб., что привело бы к прибыли в сумме 192 млн руб.) (2017: при увеличении/ (уменьшении) ставки дисконтирования на 200 базисных пунктов прибыль Группы от восстановления обесценения инвестиционных прав снизилась бы на 279 млн руб./ (выросла бы на 223 млн руб.).
- при увеличении/ (уменьшении) индекса потребительских цен на 100 базисных пунктов убыток Группы от начисления обесценения инвестиционных прав снизился бы на 340 млн руб., что привело бы к прибыли в сумме 184 млн руб./ (увеличился бы на 437 млн руб.) (2017: при увеличении/ (уменьшении) индекса потребительских цен на 100 базисных пунктов прибыль Группы от восстановления обесценения инвестиционных прав выросла бы на 228 млн руб./ (снизилась бы на 472 млн руб.).
- при увеличении/ (уменьшении) прогноза цен продаж на 5% убыток Группы от начисления обесценения инвестиционных прав снизился бы на 355 млн руб., что привело бы к прибыли в сумме 199 млн руб./ (увеличился бы на 745 млн руб.) (2017: при увеличении/ (уменьшении) прогноза цен продаж на 5% прибыль Группы от восстановления обесценения инвестиционных прав выросла бы на 245 млн руб./ (снизилась бы на 646 млн руб.).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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

В 2018 Группой был признан убыток от обесценения в отношении инвестиции в ассоциированную компанию в сумме 68 млн руб., а также выданных авансов в сумме 197 млн руб.

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

**11. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Финансовые доходы</b>		
Проценты к получению	196	98
Прибыль по курсовым разницам, нетто	-	1
	<b>196</b>	<b>99</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	(807)	(797)
Проценты к уплате	(919)	(733)
Процентные расходы по арендным обязательствам	(116)	-
Убыток по курсовым разницам, нетто	(1)	-
	<b>(1,843)</b>	<b>(1,530)</b>

**12. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ, НЕТТО**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Доход от реализации основных средств и прочих активов, нетто	135	-
Штрафы, пени и неустойки, в том числе восстановленные, нетто	14	(22)
Расходы по судебным искам	(100)	-
Расходы на благотворительность	(7)	-
Прочие доходы и расходы, нетто	(52)	(25)
	<b>(10)</b>	<b>(47)</b>

**13. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ**

Расход по налогу на прибыль составил:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Расход по текущему налогу на прибыль	(667)	(364)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	(12)	-
	<b>(679)</b>	<b>(364)</b>
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	50	216
	<b>(629)</b>	<b>(148)</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (2017: 20%).

Сверка эффективной ставки налога за период с 2017 по 2018 годы, представлена следующим образом:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>1,240</b>	<b>945</b>
Налог по установленной ставке 20%	(248)	(189)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	(12)	-
Списание налоговых убытков перенесенных на будущее (Расходы)/ доходы, не принимаемые для налогообложения	(198)	-
	(171)	41
<b>Расход по налогу на прибыль (относящийся к продолжающейся деятельности)</b>	<b>(629)</b>	<b>(148)</b>
Эффективная ставка	51%	16%

#### 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 «С», схожее местоположение и максимально приближенная площадь к анализируемому объекту, определенные таким образом ставки аренды в 2018 году варьируются от 8,624 руб. до 14,900 руб. за м2 в год (2017: принадлежность к офисам класса «В», ставки варьировались от 16,500 руб. до 22,200 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 2.30% – 4.60% (2017: 2.30% – 4.20%);
- за основу расчета ставки дисконтирования была взята ставка капитализации, в 2018 году ставка дисконтирования составила 12.30% (в 2017 году: 11.10%).

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 2018 году Группа начислила прибыль от переоценки инвестиционной недвижимости в размере 483 млн руб. (2017: прибыль от переоценки инвестиционной недвижимости составила 359 млн руб.).

Ниже приведен анализ чувствительности в отношении изменения основных допущений:

- при увеличении/ (уменьшении) ставки дисконтирования на 200 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости снизилась бы на 17 млн руб./ (выросла бы на 19 млн руб.) (2017: при увеличении/ (уменьшении) ставки дисконтирования на 200 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости снизилась бы на 130 млн руб./ (выросла бы на 144 млн руб.)).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

- при увеличении/ (уменьшении) индекса потребительских цен на 100 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 15 млн руб./ (снизилась бы на 14 млн руб.) (2017: при увеличении/ (уменьшении) индекса потребительских цен на 100 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 85 млн руб./ (снизилась бы на 77 млн руб.)).
- при увеличении/ (уменьшении) ставок аренды на 5% прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 19 млн руб./ (снизилась бы на 18 млн руб.) (2017: при увеличении/ (уменьшении) ставок аренды на 5% прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 126 млн руб./ (снизилась бы на 126 млн руб.)).

## 15. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА

	2018	2017
Заработная плата и бонусы	983	587
Социальные выплаты и отчисления	193	111
	<b>1,176</b>	<b>698</b>

## 16. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Здания	Машины и обору- дование (включая офисное)	Прочие основные средства	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>					
<b>На 1 января 2017 года</b>	<b>291</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>332</b>
Поступления	-	-	-	25	25
Выбытия	-	(1)	(1)	-	(2)
Реклассификация в инвестиционную недвижимость (Примечание 17)	(11)	-	-	-	(11)
Перемещение	24	(3)	17	(38)	-
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>304</b>	<b>13</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>344</b>
Поступления	-	-	-	57	57
Реклассификация из инвестиционной недвижимости (Примечание 17)	228	-	-	-	228
Выбытия	(347)	-	-	-	(347)
Перемещение	45	3	10	(58)	-
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	<b>230</b>	<b>16</b>	<b>31</b>	<b>5</b>	<b>282</b>
<b>Накопленная амортизация</b>					
<b>На 1 января 2017 года</b>	<b>-</b>	<b>(5)</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>(8)</b>
Начисление	(21)	(3)	(4)	-	(28)
Выбытие	-	1	1	-	2
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>(21)</b>	<b>(7)</b>	<b>(6)</b>	<b>-</b>	<b>(34)</b>
Начисление	(31)	(2)	(6)	-	(39)
Выбытие	33	-	-	-	33
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	<b>(19)</b>	<b>(9)</b>	<b>(12)</b>	<b>-</b>	<b>(40)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>					
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>283</b>	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>310</b>
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	<b>211</b>	<b>7</b>	<b>19</b>	<b>5</b>	<b>242</b>

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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

Информация в отношении сделки продажи с обратной арендой представлена ниже:

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

Информация по арендным активам, включенным в состав основных средств раскрывается в Примечании 30.

## 17. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	<b>Введенная в эксплуатацию</b>
<b>На 1 января 2017 года</b>	<b>3,911</b>
Поступления	36
Выбытия	(3)
Реклассификация из состава запасов (Примечание 21)	26
Реклассификация из состава основных средств (Примечание 16)	11
Переоценка (Примечание 14)	359
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>4,340</b>
Выбытия	(3,839)
Реклассификация в состав основных средств (Примечание 16)	(228)
Реклассификация из инвестиционных прав (Примечание 18)	98
Переоценка (Примечание 14)	483
Прочее	(4)
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	<b>850</b>

Информация по арендным активам, включенным в состав инвестиционной недвижимости раскрывается в Примечании 30.

Ниже представлена информация в отношении реализации инвестиционной недвижимости:

	<b>Реализация связанным сторонам<sup>1</sup></b>	<b>Реализация третьим лицам<sup>2</sup></b>	<b>Итого</b>
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	3,932	605	4,537
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости	(3,328)	(511)	(3,839)
(Расходы)/ доходы связанные с выбытием инвестиционной недвижимости	(156)	31	(125)
<b>Доход по инвестиционной недвижимости</b>	<b>448</b>	<b>125</b>	<b>573</b>

<sup>1</sup> Реализация связанным сторонам представляет собой реализацию офисных помещений бизнес центра "Декарт", машиномест 1-й очереди бизнес парка Нагатино Ай-Ленд ПАО МТС и офисных помещений 1-ой очереди бизнес парка Нагатино Ай-Ленд ПАО МТС-Банку.

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

За 2018 год в состав доходов от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости включен доход на сумму 597 млн руб. (2017: 603 млн руб.).

Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду, по которым Группа получала доходы от аренды, за 2018 год составили 333 млн руб. (2017: 183 млн руб.). Прямые расходы, связанные с инвестиционной недвижимостью, которая не принесла дохода от аренды в 2018 составили 6 млн руб. (2017: 9 млн руб.).

Инвестиционная недвижимость, введенная в эксплуатацию по состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 г была включена в активы, источником оценки справедливой стоимости которых является использование существенных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3 в иерархии справедливой стоимости).

## 18. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА

	<b>Инвестиционные права</b>
<b>На 1 января 2017 года</b>	<b>3,712</b>
Поступления (ПИР и прочие затраты)	1,590
Восстановление обесценения (Примечание 10)	1,711
Реклассификация в состав запасов (Примечание 21)	(1,301)
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>5,712</b>
<b>На 31 декабря 2017 года (до пересмотра)</b>	<b>5,712</b>
Влияние применения МСФО 16 (Примечание 2)	236
<b>На 1 января 2018 года (пересмотрено)</b>	<b>5,948</b>
Поступления (ПИР и прочие затраты)	156
Начисление обесценения (Примечание 10)	(22)
Реклассификация в состав запасов (Примечание 21)	(4,993)
Реклассификация в состав инвестиционной недвижимости (Примечание 17)	(98)
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	<b>991</b>

В 2018 году Группа начала строительство ЖК «Крылья», и в связи с этим реклассифицировала его стоимость из инвестиционных прав в незавершенное строительство (2017: 11 проектов точечной застройки).

Информация по арендным активам, включенным в состав инвестиционных прав раскрывается в Примечании 30.

## 19. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

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

По состоянию на 31 декабря 2018 года банковские депозиты размещены в рублях под ставки от 7.00% до 7.50% (2017: банковские депозиты размещены в рублях под ставку 7.70%).

## АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА (в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Основные средства и инвестиционная недвижимость	72	2	(130)	(404)	(58)	(402)
Инвестиционные права	16	4	(47)	(747)	(31)	(743)
Инвестиции	-	-	(17)	(24)	(17)	(24)
Запасы	1,365	430	(788)	(45)	577	385
Торговая и прочая дебиторская задолженность	761	477	(110)	(51)	651	426
Кредиты и займы	2	2	(11)	(5)	(9)	(3)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	280	94	(1,463)	(246)	(1,183)	(152)
Резервы	114	77	-	-	114	77
Налоговые убытки перенесенные на будущее	531	869	-	-	531	869
Налоговые активы/ (обязательства)	3,141	1,955	(2,566)	(1,522)	575	433
Зачет по налогу	(1,827)	(838)	1,827	838	-	-
<b>Чистые налоговые активы/ (обязательства)</b>	<b>1,314</b>	<b>1,117</b>	<b>(739)</b>	<b>(684)</b>	<b>575</b>	<b>433</b>



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

(б) Движение временных разниц в течение отчетных периодов:

	<b>1 января 2018</b>	<b>Признаны в составе прибыли или убытка</b>	<b>Изменения в результате досрочного применения МСФО 16</b>	<b>31 декабря 2018</b>
Основные средства и инвестиционная недвижимость	(402)	344	-	(58)
Инвестиционные права	(743)	759	(47)	(31)
Инвестиции	(24)	7	-	(17)
Запасы	385	329	(137)	577
Торговая и прочая дебиторская задолженность	426	225	-	651
Кредиты и займы	(3)	(6)	-	(9)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(152)	(1,307)	276	(1,183)
Резервы	77	37	-	114
Налоговые убытки перенесенные на будущее	869	(338)	-	531
	<b>433</b>	<b>50</b>	<b>92</b>	<b>575</b>

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

## 21. ЗАПАСЫ

	<b>31 декабря 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
Сырье и основные материалы	20	22
Незавершенное строительство	12,221	7,036
Готовая продукция		
- жилая недвижимость	237	328
- апартаменты	267	544
- коммерческая недвижимость	94	198
- машиноместа	787	922
	<b>1,385</b>	<b>1,992</b>
	<b>13,626</b>	<b>9,050</b>

В 2018 году Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию объект жилой недвижимости: «Дом в Мневниках» (2017: «Дом на Сретенке» и «Дом на Серпуховском»).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Ниже представлена информация по движению незавершенного строительства и готовой продукции:

		<b>Готовая продукция</b>	<b>Незавер- шенное строи- тельство</b>	<b>Итого</b>
<b>На 1 января 2017 года</b>		<b>3,074</b>	<b>3,886</b>	<b>6,960</b>
Поступления (СМР и прочие затраты)		-	5,453	5,453
Реклассификация из инвестиционных прав	18	-	1,301	1,301
Перевод в готовую продукцию		1,837	(1,837)	-
Реклассификация в инвестиционную недвижимость	17	(26)	-	(26)
Реализация	7	(2,983)	(1,767)	(4,750)
Начисление затрат к завершению при вводе в эксплуатацию		77	-	77
Изменение бюджета по затратам к завершению по объектам введенным в эксплуатацию		13	-	13
<b>На 31 декабря 2017 года</b>		<b>1,992</b>	<b>7,036</b>	<b>9,028</b>
<b>На 31 декабря 2017 года (до пересмотра)</b>		<b>1,992</b>	<b>7,036</b>	<b>9,028</b>
Влияние применения МСФО 16	2	(13)	685	672
<b>На 1 января 2018 года (пересмотрено)</b>		<b>1,979</b>	<b>7,721</b>	<b>9,700</b>
Поступления (СМР и прочие затраты)		-	6,075	6,075
Реклассификация из инвестиционных прав	18	-	4,993	4,993
Перевод в готовую продукцию		361	(361)	-
Реализация	7	(936)	(6,073)	(7,009)
Обесценение	10	-	(134)	(134)
Начисление затрат к завершению при вводе в эксплуатацию		41	-	41
Изменение бюджета по затратам к завершению по объектам введенным в эксплуатацию		(60)	-	(60)
<b>На 31 декабря 2018 года</b>		<b>1,385</b>	<b>12,221</b>	<b>13,606</b>

Информация по арендным активам, включенным в состав запасов раскрывается в Примечании 30.

## 22. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	<b>31 декабря 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
Торговая дебиторская задолженность	308	454
Дебиторская задолженность по прочим налогам	220	250
Прочая дебиторская задолженность	410	133
	<b>938</b>	<b>837</b>
<i>в том числе резерв по сомнительным долгам</i>	<i>(326)</i>	<i>(133)</i>

Информация о подверженности кредитному и валютному риску, а также об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрывается в Примечании 31.

## 23. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	<b>31 декабря 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
<b>Долгосрочные</b>		
Авансы выданные на покупку инвестиционных прав	2,237	-
	<b>2,237</b>	-
<b>Краткосрочные</b>		
Авансы выданные под строительство	1,488	1,129
Авансы выданные прочие	115	88
	<b>1,603</b>	<b>1,217</b>
	<b>3,840</b>	<b>1,217</b>
<i>в том числе резерв по сомнительным долгам</i>	<i>(2,617)</i>	<i>(2,432)</i>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

В декабре 2018 года Группа выдала аванс на покупку 50% доли ООО «Развитие» у группы компаний ПАО АФК «Система». ООО «Развитие» было создано ПАО АФК «Система» совместно с группой компаний ПАО «Группа ЛСР» для развития южной части территории автозавода ЗИЛ, находящегося по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.23. Проект освоения данной территории предусматривает строительство 1.5 млн м2 недвижимости и 0.05 млн м2 сопутствующей инфраструктуры.

## 24. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Договорные активы	270	90
Затраты на заключение договоров с покупателями	46	83
	<b>316</b>	<b>173</b>

Информация в части договорных активов раскрывается в Примечании 6.

В отчетном периоде Группа капитализировала затраты на заключение договоров с покупателями в размере 132 млн руб. и списала затраты в коммерческие расходы на агентское вознаграждение в размере 169 млн руб. (Примечание 8).

## 25. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Денежные средства в рублях	749	237
Денежные средства в иностранной валюте	9	8
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	3,585	180
	<b>4,343</b>	<b>425</b>

По состоянию на 31 декабря 2018 года банковские депозиты сроком до 3-х месяцев были размещены в рублях под ставки от 5.06% до 7.70% (2017: банковские депозиты были размещены в рублях под ставки от 6% до 7.60%).

## 26. КАПИТАЛ

### Акционерный капитал

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2018 года составляет 10,110 штук с номинальной стоимостью 100 рублей на одну акцию (31 декабря 2017 года: 10,110 штук). Выпущенные акции оплачены полностью.

### Выпуск акций

В 2017 году Группа осуществила дополнительный выпуск обыкновенных акций в количестве 1,160 шт. номинальной стоимостью 100 рублей каждая. Размещение 1,060 акций проходило по закрытой подписке в пользу ПАО АФК «Система». Оплата дополнительных акций прошла не денежными средствами, представляющими собой обыкновенные акции АО «Лобачевского 120», дочерней компании, которая находилась под общим контролем с Группой до января 2017 года. Также в 2017 году ПАО АФК «Система» путем реструктуризации выделила и передала Компании в качестве взноса в уставный капитал часть своего девелоперского бизнеса, в результате этой сделки Группа осуществила дополнительный выпуск еще 100 акций.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Данные сделки учтены в консолидированной финансовой отчетности Группы ретроспективно путем консолидации исторической стоимости компаний, как если бы АО «Лидер-Инвест» получило контроль до 1 января 2016 года. Ретроспективная консолидация была отражена через резерв по объединению компаний под общим контролем с последующей реклассификацией эффекта в добавочный капитал Группы в момент фактического получения контроля.

**Прибыль на акцию**

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

Средневзвешенное количество акций

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Выпущено акций на 1 января	10,110	8,950
Влияние акций, выпущенных в течение периода	-	1,044
<b>Средневзвешенное количество акций на 31 декабря</b>	<b>10,110</b>	<b>9,994</b>

**Прибыль на акцию**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Прибыль, причитающаяся акционерам Компании	672	1,324
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря 2017	10,110	9,994
<b>Базовая и разводненная прибыль на акцию, тыс. руб.</b>	<b>66</b>	<b>132</b>

**27. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

	<b>31 декабря 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
<b>Долгосрочные</b>		
Облигации	4,941	-
Банковские кредиты с обеспечением	-	837
Банковские кредиты без обеспечения	616	550
	<b>5,557</b>	<b>1,387</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Банковские кредиты с обеспечением	-	544
Займы без обеспечения	-	753
Проценты начисленные по кредитам и займам	213	212
Облигации	78	2,972
	<b>291</b>	<b>4,481</b>
	<b>5,848</b>	<b>5,868</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 31.

В феврале и марте 2018 года Группа осуществила размещение облигаций серии БО-П02 в размере 5,000 млн руб. Купонный доход по размещенным облигациям составил 11.70% годовых на одну облигацию или 58.34 руб. на облигацию, выплачиваемых раз в полгода. Срок размещения составляет 5 лет. Держатели облигаций имеют право требования досрочного погашения обязательств по истечении 3 лет с даты размещения, в 2021 году. В рамках данного выпуска Группа осуществила погашение облигаций серии БО-П01 с одновременным размещением облигаций БО-П02 в размере 1,960 млн руб. По итогам выкупа биржевых облигаций серий БО-П01 и размещением серии БО-П02 Группа привлекла 3,040 млн руб.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Во втором квартале 2018 года Группа погасила основную часть оставшихся облигаций серии БО-П01 на сумму 962 млн руб.

В 2018 году Группа осуществила погашение кредитов и займов на общую сумму 2,788 млн руб.

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

По состоянию на 31 декабря 2018 года сумма неиспользованного лимита по всем кредитным линиям составила 15,611 млн руб.

**Условия привлечения кредитов и займов**

	<b>31 декабря 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
<b>Банковские кредиты с обеспечением</b>		
в рублях по фиксированным ставкам 9%-12.75%	-	1,381
	-	<b>1,381</b>
<b>Банковские кредиты без обеспечения</b>		
в рублях по фиксированной ставке 12.50%	-	550
в рублях по фиксированной ставке 10.25%	616	-
	<b>616</b>	<b>550</b>
<b>Займы без обеспечения</b>		
в рублях по фиксированной ставке 15%	-	47
в рублях по фиксированной ставке 10%	-	706
	-	<b>753</b>
<b>Облигации</b>		
в рублях по фиксированной ставке 13.50%	-	2,972
в рублях по фиксированной ставке 11.70%	4,941	-
в рублях по фиксированной ставке 8.50%	78	-
	<b>5,019</b>	<b>2,972</b>
<b>Проценты начисленные по кредитам и займам</b>		
	<b>213</b>	<b>212</b>
	<b>5,848</b>	<b>5,868</b>

**Договорные условия:**

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

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

По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа выполнила все договорные условия.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года выступили:

- 446 машино-мест балансовой стоимостью 443 млн руб., отраженные в инвестиционной собственности и в запасах (на 31 декабря 2017 года: 5,475 м2. коммерческой недвижимости и 650 машино-мест балансовой стоимостью 1,341 млн руб.);
- акции определенных дочерних предприятий Группы, доля которых в общих активах Группы составляет 20% (на 31 декабря 2017 года: 4%).

**Движение обязательств, обусловленных финансовой деятельностью**

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

	1 января 2018 года	Денежные потоки от финансовой деятельности	Неденежные изменения		31 декабря 2018 года
			Корректиро- вки до амортизиро- ванной стоимости и прочее	Заклучение новых договоров аренды и модификация имеющихся	
Облигации	2,972	2,011	36	-	5,019
Банковские кредиты с обеспечением	1,381	(1,381)	-	-	-
Банковские кредиты без обеспечения	550	66	-	-	616
Займы без обеспечения	753	(753)	-	-	-
Обязательства по аренде	1,884	(1,048)	16	698	1,550
	<b>7,540</b>	<b>(1,105)</b>	<b>52</b>	<b>698</b>	<b>7,185</b>

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

Справедливая стоимость долговых обязательств Группы, включая суммы, подлежащие к выплате в течение одного года, на 31 декабря 2018 и 2017 годов составила 5,970 и 5,852 млн руб., соответственно. Балансовая стоимость данной задолженности составила 5,848 и 5,868 млн руб., соответственно. Для оценки справедливой стоимости долговых обязательств были использованы данные Уровня 2 в иерархии справедливой стоимости. Справедливая стоимость финансовых обязательств была рассчитана по общепризнанным моделям оценки на основе анализа дисконтированного потока денежных средств. Для определения ставки дисконтирования, использованной для определения справедливой стоимости долговых обязательств по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов, была использована рыночная доходность биржевых облигаций, размещенных Группой, которая составила 11.02% и 11.90%, соответственно.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**28. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

	<b>31 декабря 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
<b>Долгосрочные</b>		
Торговая кредиторская задолженность	506	757
Обязательства по аренде	908	-
	<b>1,414</b>	<b>757</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Договорные обязательства по реализации объектов недвижимости, признаваемые в момент времени	34	2,442
Договорные обязательства по реализации объектов недвижимости, признаваемые в течение времени	5,964	2,932
Торговая кредиторская задолженность	1,901	1,421
Обязательства по аренде	642	-
Авансы полученные по договорам аренды	63	52
Прочие налоги к уплате	995	128
Прочая кредиторская задолженность	223	26
	<b>9,822</b>	<b>7,001</b>
	<b>11,236</b>	<b>7,758</b>

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

Информация по арендным обязательствам раскрывается в Примечании 30.

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в Примечании 31.

**АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

**29. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ**

	Резерв на расходы по завершению строительства	Резерв на вознаграж- дение работникам, долгосрочный	Резерв на вознаграж- дение работникам, краткосрочный	Резерв по судебным искам	Итого
<b>На 1 января 2017</b>	<b>120</b>	<b>77</b>	<b>312</b>	<b>6</b>	<b>515</b>
Начисление резерва	77	18	284	77	456
Восстановление резерва	-	-	(7)	(77)	(84)
Реклассификация в краткосрочную часть	-	(51)	51	-	-
Использование резерва	(105)	-	(344)	(6)	(455)
<b>На 31 декабря 2017</b>	<b>92</b>	<b>44</b>	<b>296</b>	<b>-</b>	<b>432</b>
<b>На 31 декабря 2017 года (до пересмотра)</b>	<b>92</b>	<b>44</b>	<b>296</b>	<b>-</b>	<b>432</b>
Влияние применения МСФО 16 (Примечание 2)	(13)	-	-	-	(13)
<b>На 1 января 2018 года (пересмотрено)</b>	<b>79</b>	<b>44</b>	<b>296</b>	<b>-</b>	<b>419</b>
Начисление резерва	51	-	608	100	759
Восстановление резерва	(53)	-	(10)	-	(63)
Реклассификация в краткосрочную часть	-	(44)	44	-	-
Использование резерва	(13)	-	(394)	-	(407)
<b>На 31 декабря 2018</b>	<b>64</b>	<b>-</b>	<b>544</b>	<b>100</b>	<b>708</b>



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

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

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

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

В 2018 году в рамках долгосрочной программы мотивации был начислен резерв на вознаграждение в размере 133 млн руб. (2017: 50 млн руб.), начисленный резерв отражен в составе краткосрочных обязательств Группы.

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

В 2018 году Группа начислила резерв по судебным искам в размере 100 млн руб., начисленный резерв отражен в составе краткосрочных обязательств Группы, по состоянию на 31 декабря 2017 года резерва по судебным искам, штрафам и неустойкам не было.

# АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА (в миллионах российских рублей, если не указано иное)

### 30. АРЕНДНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Арендные активы и обязательства представлены ниже:

	Запасы	Инвестиционные права	Основные средства и инвестиционная собственность	Итого
<b>Капитализированные затраты по аренде на 31 Декабря 2017</b>	<b>2,721</b>	<b>113</b>	<b>53</b>	<b>2,887</b>
Эффект от применения МСФО 16 (Примечание 2)	672	236	-	908
<b>Арендные активы на 1 Января 2018</b>	<b>3,393</b>	<b>349</b>	<b>53</b>	<b>3,795</b>
Изменение условий договоров аренды, включая получение разрешения на изменение вида использования земельных участков	396	53	(8)	<b>441</b>
Перемещение	-	(87)	87	-
Эффект от операции продажи с обратной арендой (Примечание 16)	-	-	191	<b>191</b>
Амортизация арендных активов	(876)	-	(14)	<b>(890)</b>
Выбытие арендных активов	-	-	(48)	<b>(48)</b>
<b>Арендные активы на 31 Декабря 2018</b>	<b>2,913</b>	<b>315</b>	<b>261</b>	<b>3,489</b>
<b>Арендные обязательства</b>				
<b>Кредиторская задолженность по договорам аренды и обязательства существовавшие в рамках финансовой аренды на 31 Декабря 2017</b>	<b>442</b>			
Эффект от применения МСФО 16 (Примечание 2)	1,442			
<b>На 1 Января 2018</b>	<b>1,884</b>			
Изменение условий договоров аренды, включая получение разрешения на изменение вида использования земельных участков	441			
Эффект от операции продажи с обратной арендой (Примечание 16)	288			
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(1,148)			
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	116			
Выбытие арендных обязательств	(31)			
<b>На 31 Декабря 2018</b>	<b>1,550</b>			

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

### 31. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

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

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

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

#### Управление капиталом

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

#### Категории финансовых инструментов

Финансовые активы и обязательства приведены ниже:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
<b>Финансовые активы</b>		
Денежные средства в кассе и банках	4,343	425
Финансовые вложения	1,052	502
Дебиторская задолженность	718	587
<b>Финансовые обязательства</b>		
По амортизированной стоимости	7,972	7,315

#### Управление валютным риском

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

Балансовая стоимость номинированных в иностранной валюте денежных активов Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года составляет 38 млн руб. (31 декабря 2017 года: денежные активы составили 42 млн руб.).

#### Управление риском изменения процентных ставок

По состоянию на 31 декабря 2018 года деятельность Группы не подвержена риску изменения процентной ставки, так как предприятия Группы привлекают заемные средства с фиксированными ставками процента (2017: деятельность Группы не была подвержена риску изменения процентной ставки, так как предприятия Группы привлекали заемные средства с фиксированными ставками процента).

#### 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

(i) Продажа жилой недвижимости физическим лицам

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

(ii) Дебиторская задолженность организаций

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

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

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

	Валовая сумма	Резерв по сомнитель- ным долгам	Валовая сумма	Резерв по сомнитель- ным долгам
	2018	2018	2017	2017
Непросроченная	720	-	1,178	-
Просроченная от 0 до 90 дней	1	(1)	1	(1)
Просроченная от 91 до 180 дней	69	(69)	1	(1)
Просроченная от 181 дня до 1 года	1	(1)	3	(3)
Просроченная свыше 1 года	255	(255)	128	(128)
	<b>1,046</b>	<b>(326)</b>	<b>1,311</b>	<b>(133)</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 2018 года составила 326 млн руб. (2017: 133 млн руб.).

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

	2018	2017
<b>Остаток на начало года</b>	<b>133</b>	<b>115</b>
Увеличение резерва за период	200	19
Суммы, отраженные как уменьшение стоимости финансовых активов	(7)	(1)
<b>Остаток на конец года</b>	<b>326</b>	<b>133</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

***Управление риском ликвидности***

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

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

# АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА (в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Финансовые обязательства Группы в разрезе сроков, оставшихся до погашения:

### 31 декабря 2018

	Средняя процентная ставка			0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	Свыше 3 лет	Итого
	По договору	Эффек- тивная	Балансовая стоимость						
Облигации выпуск БО-П01	8.5%	8.5%	78	78	-	-	-	-	78
Облигации выпуск БО-П02	11.7%	11.9%	4,941	-	-	-	5,000	-	5,000
Банковские кредиты по фиксированным ставкам	10.25%	10.25%	616	-	-	-	-	616	616
Проценты к уплате			213	326	323	647	355	10	1,661
Торговая и прочая кредиторская задолженность			2,614	2,039	151	302	275	-	2,767
Обязательства по аренде	0% - 7.75%	7.5% - 11.0%	1,550	357	383	481	322	212	1,755
				<b>2,800</b>	<b>857</b>	<b>1,430</b>	<b>5,952</b>	<b>838</b>	<b>11,877</b>

### 31 декабря 2017

	Средняя процентная ставка			0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	Свыше 3 лет	Итого
	По договору	Эффек- тивная	Балансовая стоимость						
Облигации выпуск БО-П01	13,5%	13,7%	2,972	3,000	-	-	-	-	3,000
Банковские кредиты по фиксированным ставкам	9,0-15,2%	9,0-15,2%	1,931	32	512	1,373	14	-	1,931
Займы	10-15%	10-15%	753	706	47	-	-	-	753
Проценты к уплате			212	525	108	46	1	-	680
Торговая и прочая кредиторская задолженность			2,173	1,389	151	302	302	275	2,419
				<b>5,652</b>	<b>818</b>	<b>1,721</b>	<b>317</b>	<b>275</b>	<b>8,783</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

**32. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ**

Ниже приведена информация по дочерней организации АО «МБИ», которая имела неконтролирующую долю участия:

	<b>1 ноября 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
<b>Процент неконтролирующих долей</b>	<b>0.0%</b>	<b>25.1%</b>
Долгосрочные активы	1,545	5,386
Краткосрочные активы	3,297	1,742
Долгосрочные обязательства	(5,379)	(6,160)
Краткосрочные обязательства	(2,434)	(3,427)
<b>Чистые активы</b>	<b>(2,971)</b>	<b>(2,459)</b>
Собственный капитал акционеров Компании	(2,971)	(1,842)
Неконтролирующие доли	-	(617)
<b>Односторонний взнос Компании в капитал</b>	<b>-</b>	<b>600</b>
<i>Причитающийся:</i>		
Акционерам Компании	-	449
Неконтролирующим долям	-	151
	<b>1 ноября 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
<b>Результат с начала года и до даты выкупа неконтролирующих долей:</b>		
Выручка	490	851
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	3,864	6
Убыток	(243)	(2,101)
<b>Общий совокупный убыток до даты выкупа неконтролирующих долей</b>	<b>(243)</b>	<b>(2,101)</b>
<i>Причитающийся:</i>		
Акционерам Компании	(182)	(1,574)
Неконтролирующим долям	(61)	(527)
Потоки денежных средств использованных в операционной деятельности	(1,032)	(108)
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности	4,389	112
Потоки денежных средств использованных в финансовой деятельности	(3,354)	(1)
<b>Увеличение/ (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Движение неконтролирующей доли владения в течение отчетных периодов представлено в таблице ниже:

	<b>Неконтролирующие доли</b>
<b>На 1 января 2017</b>	<b>(241)</b>
Убыток за период	(527)
Односторонний взнос в капитал	151
<b>На 31 декабря 2017 (до пересмотра)</b>	<b>(617)</b>
Влияние применения МСФО 16 (Примечание 2)	(68)
<b>На 1 января 2018 (пересмотрено)</b>	<b>(685)</b>
Убыток за период	(61)
Денежные средства выплаченные за выкуп неконтролирующей доли участия	(657)
Выбытие неконтролирующей доли участия	1,403
<b>На 31 декабря 2018</b>	<b>-</b>

В октябре 2018 года Группа выкупила неконтролирующую долю участия у компании группы ПАО АФК «Система» за 657 млн руб. Эффект от данной операции в сумме 1,403 млн руб. был отражен в капитале в составе нераспределенной прибыли.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

### 33. 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 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
<b>Долгосрочные</b>		
Прочие финансовые активы	4	4
Авансы выданные	2,237	-
Займы выданные	-	2
Банковские кредиты без обеспечения	(616)	-
Облигации	(966)	-
Обязательства по аренде	(138)	-
	<b>31 декабря 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Займы выданные	2	-
Торговая дебиторская задолженность	196	284
Договорные активы	13	-
Авансы выданные	1	130
Прочая дебиторская задолженность	14	39
Банковские депозиты сроком от 3-х месяцев до года	-	500
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	449	87
Денежные средства на банковских счетах	301	156
Займы полученные, без обеспечения	-	(706)
Облигации	-	(990)
Банковские кредиты без обеспечения	-	(550)
Банковские кредиты с обеспечением	-	(500)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(42)	(206)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(21)	(61)
Авансы полученные по договорам реализации объектов недвижимости	(2)	(8)
Авансы полученные по договорам аренды	(49)	(21)
Обязательства по аренде	(82)	-

Доходы и расходы со связанными сторонами представлены ниже:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Выручка от продажи недвижимости	65	155
Выручка от аренды	215	330
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	3,932	-
Расход связанный с реализацией инвестиционной недвижимости	(156)	-
Прочая выручка	34	3
Закупка услуг по строительно-монтажным работам, прочих товаров и расходы, связанные с арендой	(172)	(511)
Коммерческие расходы	(1)	(8)
Административные расходы	(8)	(40)
Доходы от выбытия основных средств	460	-
Проценты к получению	100	86
Проценты к уплате	(214)	(384)
Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	(1)	(22)
Процентные расходы по арендным обязательствам	(6)	-



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Заработная плата и премии	176	110
Вознаграждение по долгосрочной программе мотивации	116	44
Социальные отчисления в Пенсионный фонд РФ	51	41
Вознаграждение при завершении трудовых отношений	11	14
	<b>354</b>	<b>209</b>

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

**Долгосрочная программа мотивации ключевого руководства**

В первом полугодии 2018 года Совет директоров Группы утвердил изменения к долгосрочной программе мотивации, утвержденной в 2016 году. Согласно измененным условиям, сумма денежного вознаграждения работника по результату выполнения условий программы становится фиксированной, и не зависит от рыночной стоимости обыкновенных акций Компании. Срок программы был продлен на один год, до 2020 года включительно. Группа отразила начисление вознаграждения по данной программе за 2018 год в размере 133 млн руб. (2017: 50 млн руб.) в составе административных и коммерческих расходов.

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

### 34. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

По состоянию на 31 декабря 2018 года на территории РФ работало 48 компаний Группы. Активы, обязательства, выручка и расходы данных предприятий включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность. Основные дочерние организации Группы указаны ниже:

	Страна регист - рации	Эффективная доля собственности		Право голосования	
		31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
АО «Лобачевского 120»	Россия	100%	100%	100%	100%
АО «МБИ»	Россия	100%	75%	100%	75%
ООО «Покровский»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Всеволожский»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Яна Райниса Плюс»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Даев»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «СЗ НАГАТИНО-2»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Нагатинский»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Мишина»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Федора Полетаева 15»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Вешняковская 18»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Усиевича 10»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Софьи Ковалевской 20»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «СЗ НАГАТИНО-1»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Демьяна Бедного 15»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Ленинский 154»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Зеленодольская 41»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Кавказский Плюс»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Нагатинская 4»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Самаринская»	Россия	100%	100%	100%	100%

### 35. 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:

	2018	2017
Обязательства будущих периодов	19,235	11,098
	<b>19,235</b>	<b>11,098</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

**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.

**36. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

В январе 2019 года Группа завершила сделку по приобретению 50% доли в уставном капитале ООО «Развитие» в рамках которой был выдан аванс в декабре 2018 года (Примечание 23).

В феврале 2019 года, акционер Группы, ПАО АФК «Система», продала 51% доли в уставном капитале компании одной из крупнейших девелоперских и строительных компаний России, Etalon Group, за 15.2 млрд руб. В то же время, ПАО АФК «Система» приобрела пакет акций Etalon Group, в размере 25% у ее основателя и крупнейшего акционера Вячеслава Заренкова и членов его семьи за 226.6 млн долл. США. В связи с данными сделками, у владельцев обращающихся облигаций серий БО-П01 и БО-П02 возникло право требовать от Группы досрочного погашения облигаций. Данным правом воспользовались владельцы облигаций серии БО-П01, предъявив к погашению 9,291 штуку облигаций, в результате Группа погасила основной долг и купонный доход по данным облигациям на общую сумму 9,454 тыс руб. Владельцы облигаций серии БО-П02 не воспользовались правом досрочного предъявления облигаций к погашению. Данные сделки так же оказали влияние на расчет суммы денежного вознаграждения по долгосрочной программе мотивации ключевого руководства, в отношении данной программы в феврале 2019 года Группа начислила расход в сумме 149 млн руб.

В январе – феврале 2019 года Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию ряд объектов жилой недвижимости: «Счастье на Сходненской», «Счастье на Дмитровке», «Счастье в Вешняках» и «Счастье в Чертаново».