

**Акционерное общество  
«Группа компаний «Пионер»**

**Консолидированная финансовая  
отчетность за 2017 год  
и аудиторское заключение  
независимых аудиторов**

## **Содержание**

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	9
Консолидированный отчет о финансовом положении	10
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств	12
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	13



# Аудиторское заключение независимых аудиторов

## Акционерам АО «Группа компаний «Пионер»

### Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Группа компаний «Пионер» (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

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

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Аудируемое лицо: АО «Группа компаний «Пионер»  
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц  
за № 5077746855049  
Москва, Россия

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11603053203.

## Ключевые вопросы аудита

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

### Точность и полнота резерва по расходам на завершение строительства

См. примечание 26 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Операционный цикл Группы предполагает, что существенная доля общих распределяемых расходов, связанных с реализацией проекта, может быть понесена после завершения строительства отдельного объекта недвижимости и признания соответствующей выручки по отдельному объекту недвижимости ввиду длительности производственного цикла строительства проектов.</p> <p>В момент признания выручки от продажи объектов недвижимости, Группа распределяет будущие затраты по строительству и благоустройству территории, определенные в бюджете, в себестоимость завершенных и начисляет соответствующий резерв по расходам на завершение строительства пропорционально площади признанных в реализации объектов недвижимости к общей продаваемой площади всего проекта.</p> <p>По состоянию на 31 декабря 2017 года резерв по расходам на завершение строительства составляет 1 358 миллионов рублей. Величина резерва оценивается на каждую отчетную дату и зависит от индивидуальных</p>	<p>Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе прогнозирования затрат на завершение строительства.</p> <p>Мы сравнили на выборочной основе актуализированные бюджеты с предыдущими их версиями, использованными для целей расчета резерва на расходы по завершению строительства на предшествующие отчетные даты, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных изменений.</p> <p>Мы сравнили себестоимость строительства квадратного метра в проектах, по которым на 31 декабря 2017 года был создан резерв по расходам на завершение строительства, с себестоимостью квадратного метра в сопоставимых проектах, полностью завершенных в отчетном и прошлых годах, и критически оценили полученные объяснения по выявленным существенным отклонениям.</p> <p>Мы сопоставили заложенный в бюджетах проектов уровень рентабельности с другими проектами, имеющими схожие характеристики, и критически оценили идентифицированные существенные</p>



<p>характеристик возводимых объектов и оценок руководства в отношении стоимости и времени их строительства, которым присуща существенная степень неопределенности. Соответственно, любое изменение в оценке вышеупомянутых допущений может привести к существенному изменению балансовой стоимости резерва, признанного в консолидированной финансовой отчетности Группы.</p>	<p>несоответствия.</p> <p>Мы соотнесли на выборочной основе составляющие суммы резерва с актами, полученными от субподрядчиков и поставщиков в 2018 году, и с подписанными договорами на выполнение указанных работ по существенным компонентам резерва.</p>
---	--

#### Возмещаемость инвестиционных прав, отраженных в составе нематериальных активов

См. примечание 15 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Инвестиционные права Группы представлены земельными участками и предоплатами за землю, а также другими связанными с приобретением участков расходами, по которым не получено разрешение на строительство и начало строительства первых домов не определено. Балансовая стоимость инвестиционных прав, учитываемых по стоимости приобретения и отраженных в составе нематериальных активов, на 31 декабря 2017 года составила 843 миллионов рублей.</p> <p>Руководство анализирует данные активы на наличие возможного обесценения на каждую отчетную дату, используя модели дисконтирования будущих денежных потоков. Построение данных моделей предполагает применение допущений в отношении будущей цены продаж, стоимости строительства, а также</p>	<p>Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе прогнозирования потоков денежных средств по проектам.</p> <p>Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для анализа ставки дисконтирования денежных потоков и методологии построения модели.</p> <p>Мы сравнили выручку на квадратный метр и себестоимость квадратного метра, а также динамику продаж с другими аналогичными проектами Группы, имеющими схожие характеристики.</p> <p>Мы протестировали точность модели, предоставленную руководством.</p> <p>Мы проанализировали сроки начала проектов, оцененные руководством и заложенные в моделях дисконтированных денежных потоков,</p>

<p>суждений в расчете ставки дисконтирования.</p> <p>В связи с отдаленностью срока начала строительства, неопределенностью в отношении получения разрешения на строительство и возможных модификаций технических характеристик проекта, а также волатильностью экономической ситуации проведенной оценке присуща существенная степень неопределенности.</p>	<p>на основе предоставленных руководством пояснений и документов в отношении подготовки земельных участков к строительству.</p>
---	---

#### Ответственность руководства за консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

#### Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

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



- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность 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 том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.



АО «Группа компаний «Пионер»

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 6

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

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

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

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:

Фонарева С.В.

Акционерное общество «КПМГ»  
Москва, Россия

16 апреля 2018 года





**АО «ГК «Пионер»**  
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,  
 закончившийся 31 декабря 2017 года

тыс. руб.	Прим.	2017	2016
Выручка	6	24 720 858	22 943 752
Себестоимость продаж		(17 812 059)	(16 573 796)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>6 908 799</b>	<b>6 369 956</b>
Прочие доходы		193 675	121 633
Коммерческие расходы	7	(1 114 932)	(997 589)
Административные расходы	9	(1 849 663)	(1 767 148)
Прочие расходы	10	(69 600)	(433 755)
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b>4 068 279</b>	<b>3 293 097</b>
Финансовые доходы	11	722 118	748 276
Финансовые расходы	11	(1 639 900)	(1 346 626)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>3 150 497</b>	<b>2 694 747</b>
Расход по налогу на прибыль	12	(860 679)	(691 099)
<b>Прибыль и общий совокупный доход</b>		<b>2 289 818</b>	<b>2 003 648</b>
<i>Причитающийся:</i>			
Собственникам Компании		2 104 326	1 929 423
Держателям неконтролирующих долей		185 492	74 225
<b>Прибыль и общий совокупный доход</b>		<b>2 289 818</b>	<b>2 003 648</b>
Базовая и разводненная прибыль на акцию	24 (а)	2 104,3	1929,4

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена Руководством АО «ГК «Пионер» 16 апреля 2018 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

АО «ГК «Пионер»

Грудин А.Ю.

Финансовый директор

АО «ГК «Пионер»

Тютченко А.А.



Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13 - 58, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Инвестиционная собственность	13	1 217 085	488 514
Основные средства	14	357 181	378 610
Нематериальные активы	15	895 547	1 491 791
Прочие инвестиции	17	59 121	4 963 918
Отложенные налоговые активы	18	676 060	543 338
Прочие внеоборотные активы	16	341 029	26 750
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>3 546 023</b>	<b>7 892 921</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	19	15 122 943	17 258 830
Предоплаты	20	2 205 509	-
Прочие инвестиции	17	147 463	208 447
Торговая и прочая дебиторская задолженность	21	1 638 484	1 387 896
Денежные средства и их эквиваленты	22	865 924	2 990 939
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>19 980 323</b>	<b>21 846 112</b>
<b>Всего активов</b>		<b>23 526 346</b>	<b>29 739 033</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Акционерный капитал	24 (а)	1 000	1 000
Нераспределенная прибыль		4 243 460	2 808 154
<b>Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании</b>		<b>4 244 460</b>	<b>2 809 154</b>
Неконтролирующая доля	24 (с)	424 492	279 666
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>4 668 952</b>	<b>3 088 820</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	25	4 421 531	9 116 739
Отложенные налоговые обязательства	18	263 640	42 585
Прочие долгосрочные обязательства	23	147 734	-
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>4 832 905</b>	<b>9 159 324</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	25	3 018 515	1 044 474
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	9 366 484	15 044 446
Резервы	26	1 466 784	1 390 040
Доля меньшинства в обществах с ограниченной ответственностью	24 (с)	172 706	11 929
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>14 024 489</b>	<b>17 490 889</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>18 857 394</b>	<b>26 650 213</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		<b>23 526 346</b>	<b>29 739 033</b>

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13 - 58, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**АО «ГК «Пионер»**  
*Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год,  
закончившийся 31 декабря 2017 года*

тыс. руб.	Прим.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании			Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
		Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
<b>Остаток на 1 января 2016 года</b>		<b>1 000</b>	<b>1 807 949</b>	<b>1 808 949</b>	<b>2 009</b>	<b>1 810 958</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	34	-	1 929 423	1 929 423	74 225	2 003 648
Выбытие дочерних предприятий			(246 030)	(246 030)		(246 030)
Дивиденды	24 (b)	-	(479 756)	(479 756)	-	(479 756)
Увеличение неконтролирующей доли	24 (c)	-	(203 432)	(203 432)	203 432	-
<b>Остаток на 31 декабря 2016 года</b>		<b>1 000</b>	<b>2 808 154</b>	<b>2 809 154</b>	<b>279 666</b>	<b>3 088 820</b>
<b>Остаток на 1 января 2017 года</b>		<b>1 000</b>	<b>2 808 154</b>	<b>2 809 154</b>	<b>279 666</b>	<b>3 088 820</b>
Убыток и общий совокупный доход за отчетный период		-	2 104 326	2 104 326	185 492	2 289 818
<b>Операции с собственниками компании</b>						
Дивиденды	24 (b)	-	(392 200)	(392 200)	-	(392 200)
Увеличение неконтролирующей доли в составе капитала	24 (c)	-	(120 107)	(120 107)	120 107	-
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств	24 (c)	-	-	-	(160 773)	(160 773)
Прочие выплаты собственникам		-	(156 713)	(156 713)	-	(156 713)
<b>Итого операций с собственниками Компании</b>		<b>-</b>	<b>(669 020)</b>	<b>(669 020)</b>	<b>(40 666)</b>	<b>(709 686)</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года</b>		<b>1 000</b>	<b>4 243 460</b>	<b>4 244 460</b>	<b>424 492</b>	<b>4 668 952</b>

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13 - 58, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.



тыс. руб.	Прим.	2017	2016
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>3 150 497</b>	<b>2 694 747</b>
<b>Корректировки:</b>			
Амортизация	14, 15	111 052	99 309
Изменение справедливой стоимости инвестиционной собственности	13	(30 025)	-
Чистые активы выбывших дочерних предприятий		-	11 899
Прибыль от выбытия инвестиционной собственности и активов, предназначенных для продажи		-	(36 077)
Корректировка ранее начисленных обязательств по вознаграждениям работников		-	(24 270)
Обесценение авансов выданных и прочей дебиторской задолженности	10	41 719	55 276
Убыток от выбытия основных средств		4 862	-
Финансовые доходы	11	(722 118)	(748 276)
Финансовые расходы	11	1 639 900	1 346 626
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов</b>		<b>4 195 887</b>	<b>3 399 234</b>
Уменьшение запасов		3 061 641	408 559
Увеличение предоплат		(2 205 509)	-
(Увеличение) / уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности		(487 549)	302 135
Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности		(5 053 116)	(101 792)
Увеличение резервов		76 744	493 602
<b>Потоки денежных средств (использованных в) / от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>(391 901)</b>	<b>4 501 738</b>
Налог на прибыль уплаченный		(911 991)	(688 955)
Проценты уплаченные		(1 556 067)	(1 151 822)
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>(2 859 959)</b>	<b>2 660 961</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Поступления от продажи инвестиционной собственности и активов, предназначенных для продажи		-	82 864
Денежные средства выбывших дочерних предприятий		-	(21 259)
Проценты полученные		750 176	647 620
Приобретение инвестиционной собственности		(698 546)	(172 500)
Приобретение основных средств		(75 701)	(61 096)
Приобретение нематериальных активов		(612 780)	(2 901 870)
Обеспечительный платеж	16	(314 274)	-
Займы выданные		(438 411)	(3 439 550)
Займы погашенные		5 376 136	355 785
<b>Чистый поток денежных средств от / (использованных в) инвестиционной деятельности</b>		<b>3 986 600</b>	<b>(5 510 006)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Привлечение заемных средств		11 140 058	15 731 894
Возврат заемных средств		(13 609 658)	(11 448 064)
Дивиденды уплаченные		(766 310)	(91 000)
<b>Чистый поток денежных средств (использованных в) / от финансовой деятельности</b>		<b>(3 235 910)</b>	<b>4 192 830</b>
Нетто (уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов		<b>(2 109 269)</b>	<b>1 343 785</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года</b>		<b>2 990 939</b>	<b>1 672 879</b>
Влияние изменения валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(15 746)	(25 725)
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года</b>	22	<b>865 924</b>	<b>2 990 939</b>

В денежные потоки не включены проведенные взаимозачеты между торговой и прочей дебиторской задолженности и полученными займами, а также бартерные операции, раскрытые в примечаниях 23 (ii) и 30.

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13 - 58, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

## **1 Отчитывающееся предприятие**

### **(а) Организационная структура и деятельность**

Акционерное общество «Группа компаний «Пионер» (далее – «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации и реализуют проекты по строительству жилой и коммерческой недвижимости и их последующей продажей. Деятельность Группы ведется преимущественно в Москве и Санкт-Петербурге.

Компания была учреждена в 2007 году и зарегистрирована по адресу: город Москва, улица Малая Пироговская, 3.

Непосредственными акционерами Компании являются юридические лица:

- ООО «Новый Колизей» (50% владения);
- ООО «УК «ЭЛЕМЕНТ» (50% владения).

Конечными бенефициарами Группы являются физические лица, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах. Операции со связанными сторонами раскрыты в пояснении 30.

### **(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности**

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Конфликт на Украине и связанные с ним события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенному снижению доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных санкций и угрозы введения новых санкций в будущем в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

## 2 Основы учета

### (а) Заявление о соответствии МСФО

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

## 3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи.

## 4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, представлена в следующих пояснениях:

- Примечание 6 – признание выручки.
- Примечание 13 – признание инвестиционной собственности.
- Примечание 27 – оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности и займов выданных.
- Примечание 29 – условные обязательства.

Информация о допущениях и расчетных оценках в отношении неопределенностей, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуется существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих пояснениях:

- Примечание 13 – инвестиционная собственность.
- Примечание 15 – нематериальные активы.
- Примечание 18 - отложенные налоговые активы.
- Примечания 19 и 20 – запасы и предоплаты.
- Примечание 26 – резервы.
- Примечание 29 – условные обязательства.



## Оценка справедливой стоимости

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены), либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих пояснениях:

- Примечание 13 – инвестиционная собственность.
- Примечание 27 – финансовые инструменты.

## 5 Операционные сегменты

Группа имеет два отчетных сегмента, выделенных по географическому принципу, – г. Москва и г. Санкт-Петербург, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы, управление которыми осуществляется централизованно. Внутренние управленческие отчеты по каждой из стратегических бизнес-единиц анализируются директорами направлений Группы как минимум ежеквартально.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов, рассчитанная на базе внутренней управленческой отчетности. Внутренняя управленческая отчетность составляется в соответствии с принципами, использованными при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО и анализируется директорами направлений ежеквартально.

## (а) Информация об отчетных сегментах

тыс. руб.	Москва		С.Петербург		Итого	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Выручка отчетных сегментов	21 707 485	20 235 337	3 013 374	2 708 415	24 720 858	22 943 752
Исключение выручки от продаж между сегментами	-	-	-	-	-	-
Консолидированная выручка	<b>21 707 485</b>	<b>20 235 337</b>	<b>3 013 374</b>	<b>2 708 415</b>	<b>24 720 858</b>	<b>22 943 752</b>
Финансовые доходы	700 744	652 143	21 374	96 133	722 118	748 276
Финансовые расходы	(1 507 276)	(837 492)	(132 624)	(509 134)	(1 639 900)	(1 346 626)
Прибыль/ (убыток) отчетных сегментов до налогообложения	3 567 574	3 379 768	(417 076)	(685 021)	3 510 498	2 694 747
Исключение (прибыли) / убытка по операциям между сегментами	(177 542)	(126 637)	177 542	126 637	-	-
Консолидированная прибыль / (убыток) до налогообложения	<b>3 390 032</b>	<b>3 253 131</b>	<b>(239 534)</b>	<b>(558 384)</b>	<b>3 150 498</b>	<b>2 694 747</b>
Активы сегмента после исключения расчетов между сегментами	17 200 852	23 979 174	6 325 428	5 759 859	23 526 280	29 739 032
Обязательства сегмента после исключения расчетов между сегментами	(13 184 826)	(22 252 961)	(5 672 502)	(4 606 918)	(18 857 328)	(26 859 879)
Расчеты между сегментами	2 123 925	2 041 627	(2 123 925)	(2 041 627)	-	-
Чистые активы сегмента	<b>6 139 951</b>	<b>3 767 840</b>	<b>(1 471 000)</b>	<b>(888 686)</b>	<b>4 668 952</b>	<b>2 879 154</b>

В своем анализе деятельности операционных сегментов Группа не распределяет на операционный сегмент г. Санкт-Петербург вознаграждение старшего руководящего персонала, а также аренду штаб-квартиры Группы, а полностью относит их на операционный сегмент г. Москва.

В 2017 и 2016 годах ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы.

## 6 Выручка

тыс. руб.	2017	2016
Выручка от реализации квартир	17 067 503	16 517 637
Выручка от реализации коммерческой недвижимости за исключением апартаментов	3 177 867	1 567 330
Выручка от реализации услуг по отделке квартир (i)	2 376 138	2 908 410
Выручка от реализации машиномест	1 245 801	590 298
Выручка от реализации апартаментов	469 547	1 296 421
Выручка от реализации прочих строительных услуг	279 973	-
Выручка от аренды и оказания прочих услуг	104 029	63 656
<b>Итого выручки</b>	<b>24 720 858</b>	<b>22 943 752</b>

### (i) Отделка квартир

Ряд договоров содержат два идентифицируемых компонента – реализация объектов недвижимости и отделка квартир, по которым выручка признается отдельно для каждого компонента.

Вся признанная в отчетном году выручка по отделке относится к квартирам, реализация которых была признана в прошлом и отчетном периодах. В то же время по состоянию на отчетную дату отделка некоторых квартир, реализация которых была отражена в отчетном периоде, не завершена, и, соответственно, выручка в части незавершенных работ не была признана.

Отделка квартир по договорам, где данный вид услуг признается отдельным компонентом выручки, признана по мере оказания услуг пропорционально фактически понесенным затратам к общим планируемым затратам по каждой квартире. Расчеты по отделке квартир, работы по которым не закончены на конец отчетного года, приведены ниже:

тыс. руб.	2017	2016
Затраты, понесенные на отчетную дату	997 681	50 327
Прибыль, признанная по отчетную дату	250 060	8 881
Выручка, признанная на отчетную дату	1 247 741	59 208
Денежные средства полученные	1 441 523	478 815
Кредиторская задолженность перед покупателями	193 782	419 607

## 7 Коммерческие расходы

тыс. руб.	2017	2016
Рекламные расходы	805 257	691 364
Затраты на персонал	230 406	219 520
Амортизация	53 472	53 271
Прочие коммерческие расходы	25 797	33 434
	<b>1 114 932</b>	<b>997 589</b>



## **8 Затраты на персонал**

<b>тыс. руб.</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Оплата труда персонала	577 878	345 564
Премии	582 807	831 306
Социальные налоги и сборы	214 985	230 072
	<b>1 375 670</b>	<b>1 406 942</b>

## **9 Административные расходы**

<b>тыс. руб.</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Затраты на персонал	1 145 264	1 187 422
Расходы на аренду офиса	135 884	123 965
Коммунальные расходы	119 537	107 413
Консультационные услуги	96 582	138 622
Амортизация	57 580	46 039
Прочие административные расходы	294 816	163 687
	<b>1 849 663</b>	<b>1 767 148</b>

## **10 Прочие расходы**

<b>тыс. руб.</b>	<b>31 декабря 2017</b>	<b>31 декабря 2016</b>
Обесценение авансов выданных и прочей дебиторской задолженности	41 719	88 155
Резервы по судебным разбирательствам и урегулированию споров	-	133 062
НДС и штрафные санкции по налогам	5 598	77 354
Расходы на благотворительность	1 500	58 000
Прочие расходы	20 783	77 184
	<b>69 600</b>	<b>433 755</b>

## 11 Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	30 декабря 2017	30 декабря 2016
<b>Финансовые доходы</b>		
Процентный доход по займам и депозитам	722 118	723 249
Прочие финансовые доходы	-	25 027
	<b>722 118</b>	<b>748 276</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Расходы на выплату процентов по кредитам и займам	(1 481 051)	(1 214 890)
Высвобождение дисконта по займам полученным и кредиторской задолженности	(100 768)	(99 808)
Курсовые разницы	(15 746)	-
Прочие финансовые расходы	(42 335)	(31 928)
	<b>(1 639 900)</b>	<b>(1 346 626)</b>

## 12 Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20%, которая представляется собой ставку налога на прибыль российских компаний.

тыс. руб.	2017	2016
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Отчетный год	(818 484)	(582 140)
Высвобождение налоговых резервов по истечении срока	59 707	-
Доначисления в отношении предшествующих лет	-	(99 263)
	<b>(758 777)</b>	<b>(681 403)</b>
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	(101 902)	(9 696)
<b>Общая сумма расхода по налогу на прибыль</b>	<b>(860 679)</b>	<b>(691 099)</b>

**Выверка относительно эффективной ставки налога:**

	2017		2016	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	3 150 497	100	2 694 747	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(630 099)	20	(538 949)	20
Влияние непризнанных отложенных налоговых активов в текущем периоде	(299 620)	9	26 111	(1)
Высвобождение налоговых резервов	59 707	(2)	-	-
Необлагаемые доходы / (невывчитаемые расходы)	9 333	-	(78 998)	3
Недоначислено в предшествующие отчетные периоды	-	-	(99 263)	4
	<b>(860 679)</b>	<b>27</b>	<b>(691 099)</b>	<b>26</b>

**13 Инвестиционная собственность****тыс. руб.**

Остаток на 1 января 2016	<b>351 134</b>
Затраты на строительство (i)	172 500
Перевод из активов, предназначенных для продажи	(35 120)
<b>Остаток на 31 декабря 2016</b>	<b>488 514</b>
Затраты на строительство (i)	698 546
Изменения справедливой стоимости	30 025
<b>Остаток на 31 декабря 2017</b>	<b>1 217 085</b>

(i) В 2016 году Группа начала строительство школы, окончание строительства которой запланировано на 2018 год. По состоянию на 31 декабря 2017 года объект учтен по справедливой стоимости в размере 901 000 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года: 172 500 тыс. руб.). Школа будет сдана в аренду одному из международных операторов.

Для определения справедливой стоимости школы использовался метод дисконтированных денежных потоков от аренды, включающий фиксированный доход и переменную часть в расчете от операционных результатов школы, предварительно согласованных с данным оператором. В первые годы будут предоставляться существенные скидки от стандартной фиксированной арендной платы.

Операционные результаты для определения переменной части вознаграждения были рассчитаны исходя из:

- средневзвешенной базовой ставки за обучение на одного ученика 1,5 млн. руб. в год;
- получения доходов от дополнительных занятий в размере 8-10% от базовой ставки за обучение;
- прогнозного периода – 8 лет;
- загрузки в постпрогнозном периоде – 95%.

Ставки дисконтирования и капитализации, примененные в расчете дисконтированного денежного потока, составили 14-16% и 11%, соответственно.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности чувствительна к изменениям размера оплаты, а значит ее переменной части:

- при отказе от постоянной арендной платы и переходе только на переменную часть аренды справедливая стоимость уменьшается ориентировочно на 0,1 млрд. руб.;
- при снижении платы за обучение на 10% справедливая стоимость уменьшается ориентировочно на 0,3 млрд. руб.;
- при повышении заработной платы учителей на 10% справедливая стоимость уменьшается ориентировочно на 0,1 млрд. руб.

По остальным объектам руководство произвело оценку справедливой стоимости на 31 декабря 2017 года методом прямой капитализации денежных потоков, используя ставку капитализации 13%, и не выявило существенных изменений справедливой стоимости по сравнению с 31 декабря 2016 года.

## 14 Основные средства

тыс. руб.	Здания	Сети	Прочее	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>				
Остаток на 1 января 2016 года	268 766	39 841	156 165	464 772
Поступления	54 032	-	42 243	96 275
Выбытия	-	(15 269)	-	(15 269)
<b>Остаток на 31 декабря 2016 года</b>	<b>322 798</b>	<b>24 572</b>	<b>198 408</b>	<b>545 778</b>
Остаток на 1 января 2017 года	322 798	24 572	198 408	545 778
Поступления	36 843	-	38 858	75 701
Выбытия	-	-	(10 997)	(10 997)
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года</b>	<b>359 640</b>	<b>24 572</b>	<b>226 269</b>	<b>610 482</b>
<b>Амортизация и убытки от обесценения</b>				
Остаток на 1 января 2016 года	(15 771)	(2 590)	(55 510)	(73 871)
Амортизация за отчетный год	(49 346)	-	(46 541)	(95 887)
Выбытия	-	2 590	-	2 590
<b>Остаток на 31 декабря 2016 года</b>	<b>(65 117)</b>	<b>-</b>	<b>(102 051)</b>	<b>(167 168)</b>
Остаток на 1 января 2017 года	(65 117)	-	(102 051)	(167 168)
Амортизация за отчетный год	(50 140)	-	(42 127)	(92 267)
Выбытия	-	-	6 135	6 135
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года</b>	<b>(115 257)</b>	<b>-</b>	<b>(138 043)</b>	<b>(253 300)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>				
На 1 января 2016 года	252 995	37 251	100 655	390 901
На 31 декабря 2016 года	257 681	24 572	96 357	378 610
На 31 декабря 2017 года	244 383	24 572	88 226	357 181

## 15 Нематериальные активы

тыс. руб.	Инвестицион- ные права	Прочие нематериальные активы	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>			
Остаток на 1 января 2016 года	1 891 463	31 870	1 923 333
Поступления	3 472 867	21 189	3 494 056
Выбытия	(3 908 249)		(3 908 249)
<b>Остаток на 31 декабря 2016 года</b>	<b>1 456 081</b>	<b>53 059</b>	<b>1 509 140</b>
Остаток на 1 января 2017 года	1 456 081	53 059	1 509 140
Поступления	312 521	35 773	348 294
Перевод в запасы	(925 754)	-	(925 754)
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года</b>	<b>842 848</b>	<b>88 832</b>	<b>931 680</b>
<b>Амортизация и убытки от обесценения</b>			
Остаток на 1 января 2016 года	-	(13 928)	(13 928)
Амортизация за год	-	(3 421)	(3 421)
<b>Остаток на 31 декабря 2016 года</b>	<b>-</b>	<b>(17 349)</b>	<b>(17 349)</b>
Остаток на 1 января 2017 года	-	(17 349)	(17 349)
Амортизация за год	-	(18 785)	(18 785)
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года</b>	<b>-</b>	<b>(36 134)</b>	<b>(36 134)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>			
На 1 января 2016 года	1 891 463	17 942	1 909 405
На 31 декабря 2016 года	1 456 081	35 710	1 491 791
На 31 декабря 2017 года	842 848	52 699	895 547

### Проверка на обесценение

По состоянию на 31 декабря 2017 года в состав инвестиционных прав входят затраты на приобретение участков, подготовку земельных участков к строительству и разработку предпроектной документации в г. Москва.

По состоянию на 31 декабря 2017 года руководство Группы провело проверку инвестиционных прав на обесценение. Для определения возмещаемой стоимости инвестиционных прав использовался метод дисконтированных денежных потоков. Ключевые допущения, использованные руководством при проверке объектов инвестиционных прав на обесценение, не претерпели существенных изменений по сравнению с 31 декабря 2016 года и приведены ниже:

- прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого проекта;
- начало девелопмента – 2018 год;
- цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2017 года с ежегодной индексацией в среднем на 4-7%;
- период продаж заложен 5-7 лет с даты начала строительства;
- ставка дисконтирования – 20-25%.

По результатам проведенной проверки обесценения не было выявлено.

Возмещаемая величина наиболее чувствительна к изменениям в допущениях в ставке дисконтирования и ценах продажи: повышение ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов, так и снижение ожидаемых цен продажи м2 на 10% не приводит к обесценению.



## 16 Прочие внеоборотные активы

На 31 декабря 2017 прочие внеоборотные активы составили 341 029 тыс. руб. и представлены обеспечительным платежом в размере 314 274 тыс. руб. в счет вклада в формирование уставного капитала предприятия, создаваемого в иностранной юрисдикции совместно с партнерами для строительства инвестиционной недвижимости и других объектов. Структура сделки находится в процессе обсуждения. Завершение сделки запланировано на 2018 год.

## 17 Прочие инвестиции

В данном пояснении представлена информация о прочих инвестициях Группы.

тыс. руб.	2017	2016
Долгосрочные займы выданные	59 121	4 963 918
Краткосрочные займы выданные	147 463	208 447
	<b>206 584</b>	<b>5 172 365</b>

Группа выдала необеспеченные займы на срок до года под 1-10% годовых.

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения займов выданных раскрыта в пояснении 27.

## 18 Отложенные налоговые активы и обязательства

### (а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Запасы	640 488	243 841	-	-	640 488	243 841
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	11 055	(145 820)	(51 783)	(145 820)	(40 728)
Кредиты и займы	-	-	(5 456)	(14 586)	(5 456)	(14 586)
Вознаграждения работникам	30 423	20 697	-	-	30 423	20 697
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	(399 421)	(7 557)	(399 421)	(7 557)
Резервы	271 660	252 048	-	-	271 660	252 048
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	20 546	47 039	-	-	20 546	47 039
Налоговые активы/(обязательства)	963 117	574 680	(550 697)	(73 927)	448 420	500 753
Зачет налога	(287 057)	(31 342)	287 057	31 342	-	-
Чистые налоговые активы / (обязательства)	<b>676 060</b>	<b>543 338</b>	<b>(263 640)</b>	<b>(42 585)</b>	<b>412 420</b>	<b>500 753</b>

**(b) Непризнанные отложенные налоговые активы**

Отложенные налоговые активы в сумме 571 250 тыс. руб. на 31 декабря 2017 года и 271 630 тыс. руб. на 31 декабря 2016 года не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли компаниями Группы, против которой могут быть использованы эти налоговые льготы.

**(c) Непризнанные отложенные налоговые обязательства**

По состоянию на 31 декабря 2017 года временные разницы, возникшие в отношении инвестиций в дочерние предприятия, составили 6 915 077 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года: 5 175 215 тыс. руб.). Отложенные налоговые обязательства в части данных временных разниц не были признаны в связи с тем, что Компания контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц и уверена, что они не будут восстановлены в обозримом будущем.

**(d) Движение временных разниц в течение года**

тыс. руб.	Признано в составе			31 декабря 2017 года
	1 января 2017 года	прибыли или убытка	Признано в составе капитала	
Запасы	243 841	391 578	5 070	640 488
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(40 728)	(113 592)	8 500	(145 820)
Кредиты и займы	(14 586)	9 130	-	(5 456)
Вознаграждения работникам	20 697	9 726	-	30 423
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(7 557)	(391 864)	-	(399 421)
Резервы	252 048	(16 388)	-	271 660
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	47 039	(26 492)	-	20 546
	<b>500 753</b>	<b>(137 902)</b>	<b>13 570</b>	<b>412 420</b>

тыс. руб.	Признано в составе			31 декабря 2016 года
	1 января 2016 года	прибыли или убытка	Выбытие компаний	
Запасы	256 647	4 629	(17 435)	243 841
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(127 927)	87 199	-	(40 728)
Кредиты и займы	(36 977)	9 036	13 355	(14 586)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(22 320)	(105 530)	120 293	(7 557)
Резервы	309 506	(32 718)	(24 740)	252 048
Вознаграждения работникам	4 896	15 801	-	20 697
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	35 150	11 889	-	47 039
	<b>418 976</b>	<b>(9 696)</b>	<b>91 473</b>	<b>500 753</b>

## 19 Запасы

тыс. руб.	2017	2016
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	10 311 943	10 593 920
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации	1 147 854	3 275 030
Готовая продукция и товары для перепродажи	3 614 270	3 342 149
Сырье и материалы	48 876	47 731
	<b>15 122 943</b>	<b>17 258 830</b>

Сроки ввода в эксплуатацию незавершенного строительства следующие:

тыс. руб.	2017	2016
2018 год	3 712 200	11 573 200
2019-2020 годы	7 747 597	2 295 750
	<b>11 459 797</b>	<b>13 868 950</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 года признаки обесценения не выявлены.

## 20 Предоплаты

В 2017 году Группа выплатила связанной стороне денежные средства в размере 2 205 509 тыс. руб. в целях приобретения земельного участка в г. Москва. На 31 декабря 2017 года был получен градостроительный план земельного участка. В 2018 году планируется завершение сделки по приобретению земли и начало строительства.

## 21 Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Торговая дебиторская задолженность	957 952	817 505
Авансы выданные	24 673	33 261
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	82 836	17 217
Дебиторская задолженность по прочим налогам	375 955	92 167
Прочая дебиторская задолженность	197 068	427 746
	<b>1 638 484</b>	<b>1 387 896</b>

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, раскрыта в примечании 27.

## 22 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	2017	2016
Денежные средства в кассе	550	668
Остатки на банковских счетах	315 374	500 732
Краткосрочные депозиты	550 000	2 489 539
	<b>865 924</b>	<b>2 990 939</b>

## 23 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	2017	2016
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	4 786 008	10 271 153
Кредиторская задолженность поставщикам	2 757 132	2 681 343
Кредиторская задолженность перед Департаментом городского имущества г. Москвы (i)	718 171	307 338
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав, учтенных в составе запасов и нематериальных активов (ii)	616 000	880 484
Расчеты с акционерами по дивидендам	170 359	388 756
Налог на прибыль к уплате (iii)	138 594	212 620
Прочие налоги к уплате (iii)	127 853	143 614
Задолженность перед персоналом	194 412	129 462
Прочая кредиторская задолженность	5 688	29 676
	<b>9 514 218</b>	<b>15 044 446</b>

тыс. руб.	2017	2016
Долгосрочная кредиторская задолженность (i)	147 734	-
Краткосрочная кредиторская задолженность	9 366 484	15 044 446
	<b>9 514 218</b>	<b>15 044 446</b>

(i) В 2017 году Группа подписала соглашения с Департаментом городского имущества г. Москвы о смене разрешенного использования земельных участков под незавершенными строительными проектами, оплата по которым будет произведена в рассрочку в течение следующих 4 лет. В связи с этим задолженность и соответствующие затраты были признаны по справедливой стоимости с использованием ставки дисконтирования 15%.

(ii) По состоянию на 31 декабря 2017 года кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав в размере 616 000 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года: 864 051 тыс. руб.) будет погашена путем передачи объектов недвижимости в строящихся Группой проектах.

В 2017 году Группа передала в счет погашения задолженности в размере 138 051 тыс. руб. квартиры в построенном объекте в г. Москва общей площадью 658 квадратных метров. Также Группа передоговорилась в отношении части задолженности в размере 110 000 тыс. руб. и погасила ее денежными средствами в 2017 году.

(iii) По состоянию на 31 декабря 2017 года обязательство по налогу на прибыль включает резерв в размере 77 млн. руб. (31 декабря 2016 года: 135 млн. руб.), прочие налоги к уплате включают признанный Группой резерв по НДС в размере 48 млн. руб. (31 декабря 2016 года: 111 млн. руб.). В 2017 году были высвобождены налоговые резервы в размере 170 млн. руб. в связи с истечением 3 лет с момента их начисления, а также начислены новые резервы в размере 49 млн. руб.

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в примечании 27.

## 24 Капитал и резервы

### (a) Акционерный капитал

<i>Объявленный уставный капитал</i>	2017	2016
Обыкновенные акции по 1 000 руб., шт.	1 000	1 000
<b>Выпущено на конец года, полностью оплачено</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
Прибыль и общий совокупный доход, причитающийся собственникам компании	2 104 326	1 929 423
Базовая и разводненная прибыль на акцию	2 104,3	1 929,4

### Обыкновенные акции

Все акции предоставляют равноценные права на остаточные активы Компании.

Держатели обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов, а также имеют право голосовать на собраниях Компании исходя из правила «одна акция – один голос».



**(b) Дивиденды**

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета. В 2017 году на общем собрании акционеров было принято решение о распределении дивидендов за 2017 год в размере 392 200 тыс. руб. (2016 год: 479 756 тыс. руб.). По состоянию на 31 декабря 2017 года дивиденды в размере 160 000 тыс. руб. (31 декабря 2016 года: 388 756 тыс. руб.) не были выплачены.

**(c) Неконтролирующая доля**

В 2017 году Группа реализовала связанной стороне, выступающей в роли и от имени одного из акционеров, доли в дочерних компаниях Группы в г. Москва без потери контроля над дочерними компаниями, что привело к увеличению неконтролирующей доли участия в размере 120 107 тыс. руб. (в 2016 году: 203 432 тыс. руб.).

В 2017 году Группа изменила учетную политику по представлению прибыли и общего совокупного дохода, причитающегося всем держателям неконтролирующих долей в обществах с ограниченной ответственностью (см. Примечание 34).

По состоянию на 31 декабря 2017 года неконтролирующая доля в обществах с ограниченной ответственностью в размере 172 706 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года: 11 929 тыс. руб.) отражена в составе краткосрочных обязательств, т.к. уставы данных дочерних компаний предусматривают возможность выхода участника с получением действительной стоимости его доли, определяемой пропорционально чистым активам, рассчитанным по российским правилам ведения бухгалтерского учета.

**25 Кредиты и займы**

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в примечании 27.

тыс. руб.	2017	2016
<b><i>Долгосрочные обязательства</i></b>		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	4 309 018	2 986 025
Долгосрочные займы	109 981	126 503
Долговые ценные бумаги	-	6 000 000
Долгосрочные обязательства финансового лизинга	2 532	4 211
	<b>4 421 531</b>	<b>9 116 739</b>
<b><i>Краткосрочные обязательства</i></b>		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	300 436	546 760
Краткосрочные займы	6 646	404 294
Долговые ценные бумаги	2 710 703	93 420
	<b>3 018 515</b>	<b>1 044 474</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 года долговые ценные бумаги включали накопленный неоплаченный купонный доход в размере 72 199 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года: 93 420 тыс. руб.).

Все изменения в кредитах и займах были осуществлены денежными средствами, за исключением зачета в размере 237 870 тыс. руб. (см. Примечание 30 (iii)).

**(а) Условия погашения долга и график платежей**

тыс. руб.					31 декабря 2017 г.		31 декабря 2016 г.	
	Вал.	Номиналь- ная ставка %	Эффективная ставка %	Срок платежа	Номиналь- ная стоимость	Балансо- вая стоимость	Номиналь- ная стоимость	Балансо- вая стоимость
Неконвертируемые облигации	руб	13,5%-14,0%	13,5%-14,0%	2018	2 710 703	2 710 703	6 093 420	6 093 420
Обеспеченные кредиты	руб	11,0% - 12,5%	11,0% - 12,5%	2022	3 259 806	3 259 806	-	-
Обеспеченные кредиты	руб	12-16,5 %	12-16,5 %	2018-2020	1 297 404	1 297 404	863 785	863 785
Обеспеченные кредиты	руб	16%	16%	2021	-	-	2 669 000	2 669 000
Обеспеченные кредиты	руб	11,11%	11,11%	2021	52 974	52 974	-	-
Необеспеченные займы от связанных сторон	руб	0,1-8,3%	13-15,5%	2018-2019	143 905	116 627	566 794	530 797
Обязательства по финансовой аренде	руб	25,8%	25,8%	2018	-	2 532	-	4 211
					7 464 792	7 440 046	10 192 999	10 161 213

По состоянию на 31 декабря 2017 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- Запасы балансовой стоимостью 8 587 954 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2017 года (на 31 декабря 2016 года: 6 141 789 тыс. руб.).
- Поручительства конечных бенефициаров Группы по обязательствам ряда дочерних компаний, поручительства АО «ГК «Пионер» и ее дочерних компаний, а также акции и доли в дочерних компаниях, которые составляют значительную часть Группы.

## 26 Резервы

тыс. руб.	2017	2016
Резерв на расходы по завершению строительства	1 358 186	1 260 238
Резерв по судебным разбирательствам с юридическими лицами	79 784	76 524
Резерв по штрафам с физическими лицами	28 814	53 278
<b>Итого резервы</b>	<b>1 466 784</b>	<b>1 390 040</b>

В 2017 году были начислены резервы на расходы по завершению строительства в размере 821 582 тыс. руб. Резервы в размере 723 521 тыс. руб. были использованы.

Резерв на расходы по завершению строительства представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов и т.п. по проектам / домам, строительство которых завершено. Величина резерва зависит от индивидуальных характеристик возводимых объектов и оценок руководства в отношении стоимости и времени их строительства.

Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

## 27 Справедливая стоимость и управление рисками

### (а) Классификация и оценка справедливой стоимости

#### (i) *Финансовые активы и обязательства, справедливая стоимость которых определяется исключительно для целей раскрытия информации*

- Долговые ценные бумаги выпущенные

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг (выпущенные неконвертируемые облигации), относящихся к уровню 2 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается на основании котированных цен на долговые ценные бумаги со схожими характеристиками, размещенные в котировальных списках ММВБ. На основании данных цен определяется рыночная ставка дисконтирования, являющаяся финансовой доходностью к погашению. Справедливая стоимость определяется путем дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием данной рыночной ставки дисконтирования.

- Кредиты и займы

Справедливая стоимость кредитов и займов, относящихся к уровню 3 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается определяется путем дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием рыночной ставки дисконтирования.

- **Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные**

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

- **Непроизводные финансовые обязательства**

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

**(b) Справедливая стоимость в целях раскрытия**

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года у Группы отсутствуют финансовые активы и обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости. Финансовые активы и обязательства включают долговые ценные бумаги выпущенные, торговую и прочую дебиторскую задолженность, кредиты и займы, кредиторскую задолженность, справедливая стоимость которых оценивается исключительно в целях раскрытия.

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года справедливая стоимость финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их балансовой стоимости, за исключением кредитов и займов полученных, справедливая стоимость которых по состоянию на 31 декабря 2016 года выше их балансовой стоимости на 199 млн. руб.

**(c) Управление финансовыми рисками**

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, политике Группы и процедурах ее оценки и управления данными рисками и о подходах к управлению капиталом. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

**Основные принципы управления рисками**

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Группы.

Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа устанавливает стандарты и процедуры обучения и управления с целью создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

**(i) Кредитный риск**

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан в основном с имеющейся у Группы торговой дебиторской задолженностью покупателей и выданными займами.

• **Торговая дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность в основном включает задолженность покупателей за объекты жилой и нежилой недвижимости, а также задолженность от связанных сторон.

Группа минимизирует кредитный риск в сделках по продаже недвижимости физическим и юридическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты. Рассрочка платежа предоставляется исключительно после анализа кредитоспособности покупателя и в текущих условиях не существенна. Отдел продаж Группы анализирует соблюдение графика платежей покупателями на ежемесячной основе. В случае нарушения сроков оплаты покупателями принимается решение или об изменении графика рассрочки, или о расторжении договоров долевого участия.

Группа управляет возникновением и оплатой задолженности от связанных сторон (см. Примечание 30), в связи с чем не считает данную задолженность значительно подверженной кредитному риску.

• **Займы выданные**

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого контрагента.

Группа время от времени принимает решение о размещении временно свободных денежных средств в компаниях-партнерах, оценка кредитоспособности которых проводится финансовым директором Группы.

Группа управляет возникновением и оплатой займов, выданных связанным сторонам (см. Примечание 30), в связи с чем не считает данную задолженность значительно подверженной кредитному риску.

• **Гарантии**

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий компаниями Группы только по обязательствам компаний Группы.

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, в отношении которой Группа подвержена кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2017	2016
Займы выданные	206 584	5 172 364
Торговая дебиторская задолженность	957 952	817 505
Прочая дебиторская задолженность	197 068	427 746
Денежные средства и их эквиваленты	865 924	2 990 939
	<b>2 227 528</b>	<b>9 408 554</b>



Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные

тыс. руб.	Общая балансовая стоимость 2017	Обесценение 2017	Общая балансовая стоимость 2016	Обесценение 2016
Непросроченная	1 065 263	-	6 120 506	-
Просроченная на 121-180 дней	293 511	-	117 370	-
Просроченная более чем на год	194 680	(194 680)	332 700	(152 961)
	<b>1 553 454</b>	<b>(194 680)</b>	<b>6 570 576</b>	<b>(152 961)</b>

В течение отчетного года движение резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных было следующим:

тыс. руб.	2017	2016
Сальдо на 1 января	<b>152 961</b>	127 593
Прирост за отчетный год	41 719	55 276
Выбытие за отчетный год	-	(29 908)
Остаток на конец года	<b>194 680</b>	<b>152 961</b>

Все дебиторы Группы находятся на территории Российской Федерации.

Максимальный уровень кредитного риска применительно к торговой дебиторской задолженности по группам покупателей был по состоянию на отчетную дату следующим:

	Балансовая стоимость	
тыс. руб.	2017	2016
Физические лица	643 126	245 878
Юридические лица	314 826	571 627
	<b>957 952</b>	<b>817 505</b>

• **Денежные средства и их эквиваленты**

По состоянию на 31 декабря 2017 года денежные средства и их эквиваленты составили 865 924 тыс. руб. (в 2016 году: 2 990 939 тыс. руб.) и находятся в банках, имеющих следующие рейтинги по оценкам кредитного агентства Fitch:

тыс. руб.	2017	2016
BBB-	791 488	1 089 836
BB+	-	1 502 221
BB-	60 828	392 412
Прочие	13 608	6 470
	<b>865 924</b>	<b>2 990 939</b>

**(ii) Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности по выполнению финансовых обязательств, расчёты по которым осуществляются путём передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить насколько это возможно постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском недостатка ликвидности в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Руководством Группы, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей и без учета влияния взаимозачетов. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

Группа планирует погасить финансовые обязательства за счет средств полученных от продажи квартир физическим лицам.

<b>31 декабря 2017 года</b> тыс. руб.	<b>Балансовая стоимость</b>	<b>Потоки денежных средств по договору</b>	<b>0-2 мес.</b>	<b>2-12 мес.</b>	<b>от 1 до 2 лет</b>	<b>от 2 до 5 лет</b>
<b>Непроизводные финансовые обязательства</b>						
Обеспеченные кредиты	4 609 819	6 719 751	18 711	834 047	1 453 114	4 413 879
Необеспеченные займы	116 991	150 950	20	6 851	144 079	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	2 710 703	2 841 758	-	2 841 758	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 984 357	4 079 514	2 980 368	856 132	196 619	46 395
Обязательства по договорам финансовой аренды	2 532	2 532	504	2 029	-	-
	<b>11 424 402</b>	<b>13 794 506</b>	<b>2 999 603</b>	<b>4 540 817</b>	<b>1 793 812</b>	<b>4 460 274</b>

<b>31 декабря 2016 года</b> тыс. руб.	<b>Балансовая стоимость</b>	<b>Потоки денежных средств по договору</b>	<b>0-2 мес.</b>	<b>2-12 мес.</b>	<b>от 1 до 2 лет</b>	<b>от 2 до 5 лет</b>
<b>Непроизводные финансовые обязательства</b>						
Обеспеченные кредиты	3 532 019	5 548 323	305 075	754 726	736 012	3 752 510
Необеспеченные займы	531 553	598 371	10 302	402 761	-	185 308
Долговые ценные бумаги выпущенные	6 093 420	7 234 170	-	822 780	6 411 390	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 834 673	3 834 673	3 493 319	227 264	114 090	
Обязательства по договорам финансовой аренды	4 221	5 614	504	2 518	2 592	
	<b>13 995 886</b>	<b>17 221 151</b>	<b>3 809 200</b>	<b>2 210 049</b>	<b>7 264 084</b>	<b>3 937 818</b>

**(iii) Рыночный риск**

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение обменных курсов иностранных валют и процентных ставок, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

- **Валютный риск**

По состоянию на 31 декабря 2017 года Группа не подвержена существенным валютным рискам.

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа разместила временно свободные денежные средства в краткосрочные банковские депозиты в евро и долл. США на общую сумму 319 221 тыс. руб. Группа не подвержена иным валютным рискам в 2016 и 2015 годах.

- **Процентный риск**

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, Руководство решает на основе собственных профессиональных суждений.

На отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2017	2016
<b>Инструменты с фиксированной ставкой процента</b>		
Финансовые активы	206 584	5 172 364
Финансовые обязательства	(7 440 046)	(10 161 213)
	<b>(7 233 462)</b>	<b>(4 988 849)</b>

**Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости**

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются составе прибыли или убытка за период. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

**(d) Управление капиталом**

Руководство Группы проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

Руководство Группы держит под контролем структуру капитала, а именно отношение чистой задолженности к результатам операционной деятельности. Порядок расчета сумм чистой задолженности приведен ниже.

В 2017 году Группа уделяла внимание формированию сбалансированного ссудного портфеля и ставила перед собой цель по снижению процентных ставок.

тыс. руб.	2017	2016
Краткосрочные кредиты и займы	3 018 515	1 044 474
Долгосрочные кредиты и займы	4 421 531	9 116 739
Итого кредиты и займы	<b>7 440 046</b>	<b>10 161 213</b>
За вычетом денежных средств и их эквивалентов	(865 924)	(2 990 939)
Чистый долг	<b>6 574 122</b>	<b>7 170 274</b>
Результаты операционной деятельности	<b>4 068 279</b>	<b>3 293 097</b>
Финансовые расходы	(1 639 900)	(1 346 626)
Чистый долг/результаты операционной деятельности	<b>1,62</b>	<b>2,18</b>
Финансовые расходы/итого кредиты и займы	<b>22,04%</b>	<b>13,25%</b>

**28 Операционная аренда**

Группа арендует офисные помещения по договорам операционной аренды, большая часть которых предусматривает возможность одностороннего расторжения с уведомлением арендодателя за месяц до расторжения договора без существенных штрафных санкций. По состоянию на 31 декабря 2017 года минимальные арендные платежи по нерасторжимым договорам аренды подлежат уплате в следующем порядке:

тыс. руб.	2017	2016
Менее года	109 181	103 490
От 1 до 5 лет	333 185	475 170
	<b>442 366</b>	<b>578 660</b>



## 29 Условные активы и обязательства

### (а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления, и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. К тому же Группа не застраховала имущество и имущественные права, за исключением строительно-монтажных рисков на нескольких объектах сроком до 2019-2020 гг., балансовая стоимость незавершенного строительства по которым по состоянию на 31 декабря 2017 года составила 9 376 млн. руб. (на 31 декабря 2016 года составила 7 929 млн. руб.).

В 2017 году Группа застраховала гражданскую ответственность дочерних компаний по передаче объектов долевого строительства дольщикам. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращение взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков. Минимально установленная страховая сумма по данным договорам страхования равна сумме заключенных договоров долевого участия.

Группа не осуществляет страхования профессиональных рисков на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приемки-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

### (b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых не считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий, за исключением тех, в отношении которых был начислен резерв (см. Примечание 26).

### (c) Условные налоговые обязательства

#### *Налоговая система*

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных

решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами, особенно в связи с проведенной реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2017 года существует риск дополнительных начислений по налогу на прибыль и налогу на добавленную стоимость ориентировочно на общую сумму 253 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2016 года: 381 млн. руб.), включая штрафные санкции, в связи с убытками при продаже объектов недвижимости, реализацией нежилых помещений, а также обоснованностью вычета определенных расходов для целей налогообложения.

Также ряд операций, проведенных Группой в ходе реструктуризации юридической структуры Группы и передачи внутри Группы прав собственности и аренды на земельные участки, могут привести к дополнительным требованиям со стороны налоговых органов, величина которых с достаточной точностью не может быть определена, но может быть существенна для Группы.

Руководство не отразило резерв по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает вероятность оттока денежных средств для их погашения как возможную, но не высокую.

#### **(d) Гарантийные обязательства**

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента реализации соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

### **30 Сделки между связанными сторонами**

#### **(a) Операции со старшим руководящим персоналом и членами их семей**

##### **(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала**

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном году, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. Примечание 8):

тыс. руб.	2017	2016
Заработная плата	107 516	101 313
Премии	290 720	384 925
Социальные налоги	63 052	76 472
	<b>461 288</b>	<b>562 710</b>

**(ii) Прочие операции**

- По состоянию на 31 декабря 2017 года старшему руководящему персоналу Группы были выданы займы в размере 16 185 тыс. руб. сроком погашения в 2018 году под 6-7% (на 31 декабря 2016 года: 23 919 тыс. руб.).
- В 2017 году старший руководящий персонал и их родственники приобрели недвижимость в объектах Группы на общую сумму 94 126 тыс. руб. (2016 год: 53 268 тыс. руб.).

**(b) Операции с участием прочих связанных сторон, находящихся под общим контролем**

Операции со связанными сторонами носят единичный характер, все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

**(i) Выручка**

тыс. руб.	Сумма операций		Балансовые остатки	
	2017	2016	2017	2016
Реализация машиномест	140 398	139 293	113 256	333 732
Реализация строительных услуг (а)	279 973	-	196 422	422 313
Реализация мебели и техники (а)	70 641	-	-	-
	<b>491 012</b>	<b>139 293</b>	<b>309 678</b>	<b>756 045</b>

(а) В 2017 году Группа оказала строительные услуги в размере 279 973 тыс. руб. связанным сторонам по внутренней отделке санатория, а также реализовала мебель и технику для его оснащения в размере 70 641 тыс. руб.

**(ii) Приобретение товаров и услуг**

тыс. руб.	Сумма операций		Балансовые остатки	
	2017	2016	2017	2016
Приобретение апартаментов	-	-	-	(616 389)
Риэлтерские услуги по продаже объектов Группы	142 420	80 258	(88 754)	13 076
Коммунальное обслуживание объектов Группы	81 645	97 287	16 709	5 563
Аренда и прочие операции	62 198	40 004	2 696	1 787
	<b>286 263</b>	<b>217 549</b>	<b>(69 349)</b>	<b>(595 963)</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 года был создан резерв по сомнительным долгам в размере 84 337 тыс. руб. (31 декабря 2016 года: 55 276 тыс. руб.).

**(iii) Займы**

По состоянию на 31 декабря 2017 года займы, выданные Группой связанным сторонам, включая сотрудников Группы, составили 102 463 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года: 84 340 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2017 года займы, полученные Группой от связанных сторон, составили 116 627 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года: 530 797 тыс. руб.). Уменьшение было преимущественно связано с проведенным в 2017 году зачетом дебиторской задолженности связанных сторон в размере 237 870 тыс. руб. и полученных займов, а также погашением займов связанными сторонами в размере 176 300 тыс. руб.

**(iv) Предоплаты и гарантии**

В 2017 году Группа выдала связанной стороне предоплату в размере 2 205 509 тыс. руб. за участок (см. Примечание 20). По состоянию на 31 декабря 2017 года Группа также поручилась по кредиту дочерней компании данной связанной стороны, полученному в размере 3,3 млрд. руб. под 12,8% годовых на срок до июля 2021 года.

### 31 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна регистрации	Косвенная доля участия	
		2017	2016
<b>Управляющие компании – субхолдинговые предприятия</b>			
ООО «Пионерстрой Инвест»	Россия	93%	99%
ООО «ССП»	Россия	93%	93%
ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург)	Россия	93%	93%
<b>Прочие дочерние предприятия</b>			
ООО «Строительная компания «Пионер»	Россия	93%	99%
АО «ИК «Гринэкс»	Россия	93%	93%
ООО «ПИФ «Пионер»	Россия	93%	-
ООО «ЛендГранд»	Россия	93%	-
ООО «МИТИНО-ИНВЕСТ»	Россия	93%	93%
ООО «ДК «Пионер»	Россия	93%	93%
ООО «ПСК «ПИОНЕР»	Россия	93%	93%
ООО «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР» (Санкт-Петербург)	Россия	93%	93%
ООО «РДК «ПИОНЕР»	Россия	93%	99%
ООО «МРК «ПИОНЕР»	Россия	93%	99%

В связи с тем, что субхолдинг ООО «Пионер-Инвест» (г. Санкт-Петербург) имел отрицательные чистые активы по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года, неконтролирующая доля участия в консолидированной финансовой отчетности не признавалась.

В части остальных субхолдинговых предприятий неконтролирующая доля была признана, см. Примечание 24 (с).

Следующая таблица содержит обобщенную информацию до исключения внутригрупповых расчетов в отношении существенных неконтролирующих долей, на которые по состоянию на 31 декабря 2017 года приходится неконтролирующая доля 547 188 тыс. руб. из 597 198 тыс. руб.:

тыс. руб.	ООО «ДК «Пионер»		АО «ИК «Гринэкс»		ООО «Митино-инвест»	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Внеоборотные активы	1 081 878	615 337	880 094	247 909	164 637	164 637
Торговая и прочая дебиторская задолженность	5 314 340	3 174 779	2 554 565	3 035 352	2 159 155	1 250 124
Прочие оборотные активы	5 759 996	11 247 059	1 959 872	2 835 706	399 999	13
Долгосрочные обязательства	(4 053 920)	(2 826 682)	-	(7 554)	(2 568)	(1 933)
Текущие обязательства	(4 960 568)	(11 987 987)	(3 438 621)	(3 550 309)	(1 884)	(381)
<b>Чистые активы</b>	<b>3 141 726</b>	<b>222 506</b>	<b>1 955 910</b>	<b>2 561 104</b>	<b>2 719 339</b>	<b>1 412 460</b>
<b>Балансовая стоимость неконтролирующей доли</b>	<b>(219 921)</b>	<b>(15 575)</b>	<b>(136 914)</b>	<b>(179 277)</b>	<b>(190 354)</b>	<b>(98 872)</b>
Выручка	16 629 840	7 494 069	4 715 947	11 261 840	-	-
Прибыль и общий совокупный доход за год	2 499 350	510 926	776 241	853 935	1 306 878	1 250 111

Прочие дочерние предприятия ведут активную проектную деятельность и до завершения проектов еще не сформировали значительных чистых активов, поэтому в части данных предприятий неконтролирующие доли не являются существенными по состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 годов.

### 32 События после отчетной даты

В январе 2018 года Группа завершила приобретение участков стоимостью 608 млн. руб. под новый проект в г. Москва. По состоянию на 31 декабря 2017 года выданные авансы под данную сделку составляли 213 млн. руб. и были отражены в составе нематериальных активов.

В 2018 году была открыта кредитная линия с лимитом 500 млн. руб. под 11,5% сроком до сентября 2018 года на финансирование строительства проекта в г. Москва.

### 33 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости.

### 34 Изменение учетной политики

Группа изменила учетную политику в части отражения изменений в неконтролирующей доле участия в обществах с ограниченной ответственностью в целях более понятного представления финансовых расходов и движения по капиталу для акционеров Группы. Согласно измененной политике все движения в неконтролирующей доле в обществах с ограниченной ответственностью учитываются непосредственно в капитале с последующей реклассификацией из него части обязательства, которое может быть потребовано держателем неконтролирующей доли при выходе согласно действующему законодательству. В связи с этим были изменены сравнительные показатели в консолидированном отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе, а именно прибыль и общий совокупный доход за 2016 год увеличились на 74 225 тыс. руб., а финансовые расходы уменьшились на ту же величину.

Ранее соответствующая доля в прибыли учитывалась в составе финансовых расходов.

Руководство оценило данное изменение несущественным и представило раскрытия о корректных сравнительных показателях в консолидированной финансовой отчетности. Влияние на 1 января 2016 года не существенное и составило 2 009 тыс. руб., поэтому не было раскрыто.

### 35 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы.

#### (а) Принципы консолидации

##### (i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемом предприятии; плюс

- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенного предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается доход от выгодного приобретения.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевыми ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

#### **(ii) Неконтролирующие доли**

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли должна быть оплачена. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части чистых активов дочерних предприятия по российским стандартам бухгалтерского учета, что соответствует действительной стоимости доли, уплачиваемой участникам при выходе. Неконтролирующая доля в части превышения идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий в МСФО учете над чистыми активами по российским правилам бухгалтерского учета признается в составе капитала. В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле участия не признаются.

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий. Движения неконтролирующей доли в обществах с ограниченной ответственностью отражаются в составе капитала.

#### **(iii) Дочерние предприятия**

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность, а являются держателями актива, ставшей причиной такого приобретения в целях его дальнейшего использования Группой отражается в учете как приобретение актива. Возмещение, уплаченное



за такие компании, отражается как покупная стоимость актива за вычетом других активов и обязательств, идентифицируемых в ходе приобретения и признаваемых по их справедливой стоимости.

**(iv) Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем**

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем акционера, контролирующего Группу, учитываются, как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности сравнительных периодов, или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в консолидированной финансовой отчетности контролирующего акционера Группы. Компоненты капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами капитала Группы за исключением уставного капитала приобретенных предприятий, который признается как часть добавочного капитала. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе капитала.

**(v) Потеря контроля**

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

**(vi) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации**

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

**(b) Выручка**

**(i) Выручка от реализации объектов недвижимости**

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок и уступок. Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, прекращено участие в управлении проданным

объектом, величину выручки и соответствующих затрат можно достоверно оценить.

Момент передачи рисков и выгод определяется в зависимости от конкретных условий договоров с контрагентами. В отношении реализации объекта недвижимости передача, как правило, происходит, когда соответствующее здание признается комитетом и / или службой государственного строительного надзора пригодным к эксплуатации, на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В случаях, когда договоры на продажу квартиры заключаются после ввода в эксплуатацию, выручка от реализации признается на момент заключения данных договоров.

Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

**(ii) Выручка от оказания услуг по отделке квартир**

Выручка по отделке квартир, где данный вид услуг является отдельным компонентом выручки, признается по мере оказания услуг пропорционально фактически понесенным затратам к общим планируемым затратам по каждой квартире отдельно от выручки по реализации объектов недвижимости.

**(iii) Выручка от реализации строительных услуг**

Выручка от реализации услуг по строительству включает строительные услуги, которые предоставляются по конкретному запросу заказчика.

Выручка от реализации услуг по строительству признается ежемесячно в соответствии со следующими принципами:

- Если результат договора на строительство может быть надежно оценен, то выручка признается пропорционально стадии завершенности работ. По мнению руководства, результат договора на строительство может быть надежно оценен при достижении определенного отношения фактических затрат к плановым.
- Если отношение фактических затрат к бюджетным ниже определенного порога, то выручка признается только в размере понесенных затрат по контракту, вероятных к возмещению.

Стадия завершенности работ по договору оценивается ежемесячно как отношение фактических затрат к бюджетным затратам и фиксируется в актах выполненных работ, подписанных Группой и заказчиком. Группа признает убыток по незавершенным контрактам в том периоде, когда такие убытки идентифицированы.

**(iv) Услуги по управлению объектами недвижимости**

Выручка по управлению объектами недвижимости признается ежемесячно на основе выставленных жильцам счетов на оплату услуг по эксплуатации зданий.

**(v) Услуги оформления**

Выручка по договорам на оказание услуг по оформлению права собственности на квартиры признается на дату оформления собственности.

**(vi) Предоставление в аренду имущества**

Выручка от сдачи в аренду имущества признается ежемесячно на основе заключенных договоров аренды линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма предоставленных стимулов признается как составная часть общей выручки по аренде на протяжении срока аренды. Доходы от аренды имущества признаются в составе выручки в случае, если Группа

ведет данный вид деятельности на регулярной основе и планирует заниматься им длительно.

Арендная плата за аренду объектов, находящихся на земельном участке под застройку и подлежащих сносу, относится к прочим операционным доходам. Доходы уменьшаются на сумму расходов по содержанию таких объектов.

#### **(с) Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Группа использует исключение из МСФО (IAS) 23 «Затраты, связанные с привлечением займов», которое позволяет не распространять требование стандарта на запасы при соблюдении определенных условий. В связи с этим затраты по займам не включаются в себестоимость строящихся объектов, а списываются по мере их возникновения.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли эта нетто-величина положительной или отрицательной.

#### **(d) Функциональная валюта**

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту предприятий Группы – российский рубль – по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, рассчитанной по эффективной ставке процента с учетом платежей в отчетном периоде, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период.

#### **(e) Вознаграждения работникам**

##### **(i) Краткосрочные вознаграждения**

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, соответствующие расходы признаются по мере выполнения работниками своих трудовых обязанностей. В отношении сумм, ожидаемых к

выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или 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.

**(ii) Социальные налоги**

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров.

**(f) Налог на прибыль**

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог и отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода.

**(i) Текущий налог**

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет.

**(ii) Отложенный налог**

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние, ассоциированные предприятия и совместную деятельность, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Обязательства по налогу на прибыль включают оцененные руководством возможные дополнительные начисления с учетом штрафных санкций. Их оценка основана на расчетах и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

#### **(g) Запасы**

Запасы включают объекты незавершенного строительства, по которым Группа выступает в качестве заказчика и (или) застройщика, средства, инвестированные в сырье и материалы, а также готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты включают прямые расходы и общие затраты, включая расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство и прочие общие затраты, которые распределяются на готовые площади следующим образом:

- стоимость машиномест определяется как цена их возможной реализации, уменьшенная на среднюю маржу по проекту;

- оставшаяся стоимость строительства, определяемая как стоимость объекта недвижимости, уменьшенная на определенную выше стоимость машиномест, распределяется на готовые отдельные квартиры и коммерческие помещения пропорционально их площади.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду отражаются в прибылях и убытках.

Строительство жилых домов может требовать:

- безвозмездной передачи местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, части площадей в квартирах и коммерческих помещениях, школ, детских садов и т. д., а также внутреннюю отделку данных помещений;
- строительства определенных объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог;
- снос строений, находящихся на территории земельного участка, а также переселение жителей данных строений в новые готовые квартиры.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как отдельные обременительные контракты, затраты на их строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные инвестиционные права.

Стоимость запасов, кроме объектов средств инвестированных в строительство объектов недвижимости и незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. Руководство Группы считает началом активного девелопмента начало разработки проектной документации.

## **(h) Основные средства**

### **(i) Признание и оценка**

Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В себестоимость включаются 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.

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-

величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

**(ii) Последующие затраты**

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

**(iii) Амортизация**

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

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, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

- шоурумы и неотделимые улучшения в арендованные помещения 6-10 лет;
- прочие здания 40 лет;
- сети 25 лет;
- офисное оборудование, мебель и техника, автомобили 3-5 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.

**(i) Нематериальные активы**

**(i) Инвестиционные права**

Расходы, связанные с поиском земельных участков для их последующей застройки, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их возникновения.

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает



расходы на приобретение и / или заключение договоров аренды земельных участков, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке и иные аналогичные расходы, понесенные до оформления градостроительного плана земельного участка и получения разрешения на строительство первых корпусов микрорайона.

Инвестиционные права, при первоначальном приобретении признаются в качестве нематериальных активов и до начала активного строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент оформления градостроительного плана земельного участка и начала разработки проектной документации первых корпусов микрорайона стоимость инвестиционных прав списывается в состав запасов как незавершенное строительство.

Балансовая стоимость инвестиционных прав анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива.

Возмещаемая стоимость актива представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива и его справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием посленалоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива. Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период в случаях, когда балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую стоимость.

**(ii) Прочие нематериальные активы**

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

**(iii) Последующие затраты**

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

**(iv) Амортизация**

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- права на использование программного обеспечения 3-5 лет;
- видеоролики 5 лет.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в

случае необходимости пересматриваются.

**(j) Инвестиционная собственность**

Инвестиционная собственность включает объекты недвижимого имущества, которые используются в целях получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости.

Объект инвестиционной собственности первоначально признается по фактической стоимости. После первоначального признания все объекты инвестиционного имущества оцениваются по справедливой стоимости. Прибыль или убыток, возникающие в результате изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности, отражаются в составе прибыли или убытка за период.

**(k) Финансовые инструменты**

**(i) Непроизводные финансовые активы**

К непроизводным финансовым активам относятся прочие инвестиции (займы выданные), торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и их эквиваленты.

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также депозиты на дату их выдачи/возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому активу, либо когда она передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любая доля участия в переданном финансовом активе, возникшая или оставшаяся у Группы признается в качестве отдельного актива или обязательства.

▪ **Займы и дебиторская задолженность**

К категории займов и дебиторской задолженности относятся не котируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или поддающихся определению платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения.

▪ **Денежные средства и эквиваленты денежных средств**

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых при первоначальном признании составляет три месяца или меньше.

**(ii) Непроизводные финансовые обязательства**

Непроизводные финансовые обязательства включают кредиты и займы, долговые ценные бумаги выпущенные и кредиторскую задолженность по торговым и иным операциям.

Первоначальное признание выпущенных долговых ценных бумаг осуществляется на дату их эмиссии. Все прочие финансовые обязательства первоначально признаются на дату заключения

сделки, в результате которой Группа становится стороной по договорным правам и обязательствам в отношении такого инструмента.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда прекращаются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчеты по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

**(iii) Уставный капитал**

**Обыкновенные акции**

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов на акции, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины капитала.

**(l) Обесценение непроеизводных финансовых активов**

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив оценивается на предмет наличия объективных свидетельств его возможного обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло повлекшее убыток событие, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от данного актива, величину которых можно надежно рассчитать.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов могут относиться неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой даже не рассматривались бы, признаки будущего банкротства должника или эмитента, негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в составе Группы.

Признаки, свидетельствующие об обесценении займов и дебиторской задолженности, Группа рассматривает на уровне отдельных активов.

При оценке фактов, свидетельствующих об обесценении, Группа анализирует исторические данные в отношении степени вероятности дефолта, сроков возмещения и сумм понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства в отношении текущих экономических и кредитных условий, в результате которых фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше тех, которых можно было бы ожидать исходя из исторических тенденций.

**(m) Резервы**

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования

данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по посленалоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

**(i) Гарантийные обязательства**

Резерв в отношении гарантий качества строительства признается в момент ввода зданий в эксплуатацию. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о гарантийных ремонтах с применением взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

**(ii) Обременительные договоры**

Резерв в отношении обременительных договоров признается в том случае, если выгоды, ожидаемые Группой от его выполнения, являются меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой стоимости ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения вытекающих из договора обязательств. Прежде чем создавать резерв, Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

**(iii) Резерв на расходы по завершению строительства**

Как описано выше в примечании 35(g), Группа заключает договоры инвестирования и соинвестирования на строительство жилых домов с условием безвозмездного строительства объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог.

В случае если подобные договоры не могут быть непосредственно отнесены к какому-либо проекту Группы и на даты их заключения рассматриваются как обременительные, при завершении строительства домов Группа начисляет соответствующий резерв на завершение строительства в консолидированной финансовой отчетности. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для завершения строительства.

**(n) Аренда**

**(i) Определение наличия в соглашении элемента аренды**

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит элемент аренды. Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

**(ii) Арендованные активы**

Если Группа удерживает активы на основании договоров аренды, в соответствии с которыми Группа принимает на себя практически все риски и выгоды, связанные с владением, в отношении данных активов, то такие договоры классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и приведенной (дисконтированной) стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к данному активу.

Прочие договоры аренды классифицируются как операционная аренда, и соответствующие арендованные активы не признаются в отчете о финансовом положении Группы.

**(iii) Арендные платежи**

Платежи по договорам операционной аренды признаются в составе прибыли или убытка за период линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма полученных стимулов признается как составная часть общих расходов по аренде на протяжении срока аренды.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

**(iv) Прочие расходы**

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

**(o) Сегментная отчетность**

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. Операционные результаты всех операционных сегментов регулярно анализируются руководством Группы с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента.

Отчетные данные о результатах деятельности сегментов, направляемые руководству Группы включают статьи, которые относятся к сегменту непосредственно, а также те, которые могут быть отнесены к нему на обоснованной основе.

Капитальные затраты сегмента представляют собой общую сумму затрат, понесенных в отчетном году на приобретение основных средств и нематериальных активов, за исключением гудвила.

Ценообразование в операциях между сегментами осуществляется на условиях независимости сторон.

## **36 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию**

Ряд новых стандартов и изменений к стандартам, еще не вступившие в силу применительно к годовому отчетному периоду, закончившемуся 31 декабря 2017 года, не применялись в данной консолидированной отчетности.

Следующие из новых стандартов и разъяснений могут оказать влияние на показатели Группы.

### **(a) МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»**

МСФО 9 «Финансовые инструменты» послужит заменой существующему МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Обязательная дата вступления в силу – 1 января 2018 года, однако разрешено более раннее применение. Стандарт устанавливает измененные принципы классификации, признания и оценки финансовых активов и обязательств, учета хеджирования. Также вводится новая модель ожидаемых кредитных убытков, которая является более предусмотрительной, чем текущая модель понесенных убытков. Использование модели может привести к более раннему признанию кредитных убытков.

В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 вводит новую, ориентированную на будущее, модель «ожидаемых кредитных убытков», которая заменяет модель «понесенных кредитных убытков», установленную МСФО (IAS) 39. Применение новой модели обесценения потребует от Группы значительных профессиональных суждений в отношении того, как изменения экономических факторов влияют на ожидаемые кредитные убытки, определяемые путем взвешивания по вероятности возникновения.

Финансовые активы Группы, в основном состоят, из займов выданных и торговой и прочей дебиторской задолженности, оцениваемых по амортизированной стоимости. Группа планирует использовать упрощенный подход и, таким образом, ожидаемые кредитные убытки от дебиторской задолженности будут признаны на основе исторической информации отдельно для предприятий и физических лиц с корректировкой относительно ожиданий в будущем.

Новая модель ожидаемых кредитных убытков будет также применяться к гарантиям, выпущенным Группой.

По предварительным оценкам, в результате вступления в силу требований МСФО (IFRS) 9 в части обесценения, дополнительные убытки по состоянию на 1 января 2018 года могут составить от 2% до 5% от балансовой стоимости торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных. В то же время Группа продолжает разработку моделей обесценения и категоризацию финансовых активов.

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

Датой вступления в силу МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» является 1 января 2018 года, однако разрешено более раннее применение. Новый стандарт заменит действующие стандарты IAS 18 «Выручка» и IAS 11 «Строительные контракты» и соответствующие интерпретации. МСФО 15 устанавливает, как и когда определять выручку по договорам с покупателями. Отправной точкой стандарта является договор с покупателем, к которому должна применяться пятиступенчатая модель. Ключевым фактором признания выручки является момент передачи контроля, в зависимости от которого выручка признается либо со временем, либо в определенный момент времени.

Стандарт также требует оценить наличие значительного компонента финансирования, вызванного влиянием временной стоимости денег. Оценка компонента финансирования в

договоре считается практически нецелесообразной, если период между оплатой заказчиком товаров или услуг и их передачей составляет менее одного года включительно.

С 1 января 2017 года реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с новыми требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий договора долевого участия, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением возможности расторжения по желанию покупателя, непосредственно согласованной Группой в договорах долевого участия. Данное изменение в ФЗ №214-ФЗ указывает на необходимость признания застройщиком выручки «с течением времени».

Группа планирует перейти на МСФО (IFRS) 15, используя кумулятивный подход. В результате проведенного анализа Группа рассчитала влияние применения стандарта на дату перехода. В результате кумулятивного применения стандарта уменьшение чистых активов за вычетом эффекта от начисления отложенных налоговых активов на 1 января 2018 года предположительно составит 80 млн. руб. Группа продолжает оценку влияния внедрения стандарта на свою консолидированную финансовую отчетность и не ожидает, что эффект от применения нового стандарта на чистые активы будет отличаться от приведенного выше более, чем на 20%.

**(c) МСФО (IFRS) 16 «Аренда»**

МСФО (IFRS) 16 «Аренда», который вступает в действие 1 января 2019 года, заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды». Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды.

Для арендодателей правила учета, действующие в настоящее время, в целом сохраняются – арендодатели продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.

Группа начала оценку возможного влияния стандарта на консолидированную финансовую отчетность, однако еще не определила полностью результат.

В настоящий момент наиболее существенное выявленное влияние заключается в том, что Группа будет признавать дополнительные активы и обязательства по операционной аренде земельных участков для проектов девелопмента. Кроме того, признание расходов, относящихся к указанным договорам аренды изменится, поскольку МСФО (IFRS) 16 заменяет линейный метод признания расходов по операционной аренде на метод амортизационных отчислений для прав аренды и процентный расход на обязательства по аренде.

**(d) Прочие изменения**

Различные «Усовершенствования к МСФО» и прочие поправки были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2018 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на ее финансовое положение или результаты деятельности.