

**Группа Джи-Групп**

**Консолидированная финансовая отчетность  
в соответствии с Международными  
стандартами финансовой отчетности и  
Аудиторское заключение независимого аудитора**

**31 декабря 2018 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

### АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

|                                                                               |   |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|
| Консолидированный отчет о финансовом положении .....                          | 1 |
| Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе ..... | 2 |
| Консолидированный отчет об изменениях в капитале .....                        | 3 |
| Консолидированный отчет о движении денежных средств .....                     | 4 |

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Общие сведения о Группе Джи-Групп и ее деятельности .....                  | 5  |
| 2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность ..... | 5  |
| 3. Основные положения учетной политики .....                                  | 6  |
| 4. Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики .....   | 24 |
| 5. Применение новых стандартов .....                                          | 26 |
| 6. Новые стандарты и интерпретации .....                                      | 31 |
| 7. Изменения в сравнительной информации .....                                 | 34 |
| 8. Информация по сегментам .....                                              | 36 |
| 9. Расчеты и операции со связанными сторонами .....                           | 38 |
| 10. Основные средства .....                                                   | 41 |
| 11. Инвестиционная недвижимость и активы для продажи .....                    | 43 |
| 12. Авансы, выданные под строительство .....                                  | 45 |
| 13. Инвестиции .....                                                          | 46 |
| 14. Запасы .....                                                              | 48 |
| 15. Торговая и прочая дебиторская задолженность .....                         | 48 |
| 16. Денежные средства и эквиваленты денежных средств .....                    | 50 |
| 17. Аккредитивы .....                                                         | 51 |
| 18. Капитал .....                                                             | 51 |
| 19. Кредиты и займы .....                                                     | 52 |
| 20. Резервы под обязательства и отчисления .....                              | 53 |
| 21. Торговая и прочая кредиторская задолженность .....                        | 54 |
| 22. Выручка .....                                                             | 54 |
| 23. Коммерческие и административные расходы, себестоимость продаж .....       | 55 |
| 24. Налог на прибыль .....                                                    | 56 |
| 25. Условные и договорные обязательства .....                                 | 58 |
| 26. Неконтролирующая доля участия .....                                       | 60 |
| 27. Дочерние компании .....                                                   | 63 |
| 28. Управление финансовыми рисками .....                                      | 64 |
| 29. Управление капиталом .....                                                | 68 |
| 30. Раскрытие информации о справедливой стоимости .....                       | 68 |
| 31. События после отчетной даты .....                                         | 70 |

## *Аудиторское заключение независимого аудитора*

Участнику и Совету Директоров общества с ограниченной ответственностью «Джи-Групп»:

---

### *Наше мнение*

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Джи-Групп» и его дочерних обществ (далее – «Группа») по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также его консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### **Предмет аудита**

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Группы, которая включает:

- консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года;
- консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся на указанную дату;
- консолидированный отчет об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату;
- консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату;
- примечания к консолидированной финансовой отчетности, включая основные положения учетной политики и прочую пояснительную информацию.

---

### *Основание для выражения мнения*

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Независимость**

Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ.

---

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (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 его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор над процессом подготовки консолидированной финансовой отчетности Группы.

---

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

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность 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.

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.

14 июня 2019 года

Москва, Российская Федерация

Д. П. Деревянкин, руководитель задания (квалификационный аттестат № 01-001581),  
Акционерное общество «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»

Аудируемое лицо: общество с ограниченной ответственностью  
«Джи-Групп»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 1 сентября 2017 г., и присвоен государственный регистрационный номер 1171690091748

Российская Федерация, Республика Татарстан, город Казань, ул. Журналистов, д. 62, лит. А., помещение 21

Независимый аудитор:  
Акционерное общество «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»

Зарегистрировано Государственным учреждением Московская регистрационная палата 28 февраля 1992 г. за № 008.890

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 22 августа 2002 г., и присвоен государственный регистрационный номер 1027700148431

Член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация)

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций – 11603050547

**Группа Джи-Групп**  
**Консолидированный отчет о финансовом положении**

| В миллионах российских рублей                                                                    |    | 31 декабря<br>2018 г. | 31 декабря<br>2017 г.<br>(пересмотрено) | 1 января<br>2017 г.<br>(пересмотрено) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
| Прим.                                                                                            |    |                       |                                         |                                       |
| <b>АКТИВЫ</b>                                                                                    |    |                       |                                         |                                       |
| <b>Внеоборотные активы</b>                                                                       |    |                       |                                         |                                       |
| Основные средства                                                                                | 10 | 1 163                 | 1 205                                   | 1 194                                 |
| Инвестиционная недвижимость                                                                      | 11 | 6 512                 | 4 484                                   | 4 001                                 |
| Нематериальные активы                                                                            |    | -                     | 2                                       | 2                                     |
| Инвестиции                                                                                       | 13 | 762                   | 148                                     | 1                                     |
| Отложенные налоговые активы                                                                      | 24 | 236                   | 120                                     | 72                                    |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                                                      | 15 | 129                   | -                                       | -                                     |
| Авансы выданные под строительство инвестиционной недвижимости и основных средств                 | 12 | 252                   | 20                                      | 7                                     |
| Прочие внеоборотные активы                                                                       |    | -                     | 1                                       | -                                     |
| <b>Итого внеоборотные активы</b>                                                                 |    | <b>9 054</b>          | <b>5 980</b>                            | <b>5 277</b>                          |
| <b>Оборотные активы</b>                                                                          |    |                       |                                         |                                       |
| Запасы                                                                                           | 14 | 6 288                 | 5 917                                   | 3 264                                 |
| Авансы выданные под строительство жилой и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи | 12 | 1 346                 | 208                                     | 296                                   |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                                                      | 15 | 3 484                 | 1 791                                   | 1 167                                 |
| Налог на добавленную стоимость к возмещению                                                      |    | 95                    | 119                                     | 195                                   |
| Предоплата по текущему налогу на прибыль                                                         |    | 23                    | 8                                       | 5                                     |
| Инвестиции                                                                                       | 13 | 560                   | 590                                     | 425                                   |
| Денежные средства и эквиваленты денежных средств                                                 | 16 | 1 411                 | 661                                     | 440                                   |
| Аккредитивы                                                                                      | 17 | 1 122                 | 1 145                                   | 378                                   |
| <b>Итого оборотные активы</b>                                                                    |    | <b>14 329</b>         | <b>10 439</b>                           | <b>6 170</b>                          |
| Активы для продажи                                                                               | 11 | 170                   | -                                       | -                                     |
| <b>ИТОГО АКТИВЫ</b>                                                                              |    | <b>23 553</b>         | <b>16 419</b>                           | <b>11 447</b>                         |
| <b>КАПИТАЛ</b>                                                                                   |    |                       |                                         |                                       |
| Уставный капитал                                                                                 | 18 | -                     | -                                       | -                                     |
| Нераспределенная прибыль                                                                         |    | 10 737                | 7 860                                   | 5 458                                 |
| <b>Капитал, относимый на собственников</b>                                                       |    | <b>7 549</b>          | <b>6 150</b>                            | <b>5 458</b>                          |
| Неконтролирующая доля участия                                                                    | 26 | 3 188                 | 1 710                                   | -                                     |
| <b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>                                                                             |    | <b>10 737</b>         | <b>7 860</b>                            | <b>5 458</b>                          |
| <b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                                                             |    |                       |                                         |                                       |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                                                                |    |                       |                                         |                                       |
| Кредиты и займы                                                                                  | 19 | 4 915                 | 2 717                                   | 1 610                                 |
| Отложенные налоговые обязательства                                                               | 24 | 696                   | 279                                     | 384                                   |
| Резервы под обязательства и отчисления                                                           | 20 | 90                    | -                                       | -                                     |
| <b>Итого долгосрочные обязательства</b>                                                          |    | <b>5 701</b>          | <b>2 996</b>                            | <b>1 994</b>                          |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                                                               |    |                       |                                         |                                       |
| Кредиты и займы                                                                                  | 19 | 288                   | 536                                     | 425                                   |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                                                     | 21 | 6 758                 | 5 001                                   | 3 543                                 |
| Обязательства по текущему налогу на прибыль                                                      |    | 16                    | 2                                       | 11                                    |
| Резервы под обязательства и отчисления                                                           | 20 | 53                    | 24                                      | 16                                    |
| <b>Итого краткосрочные обязательства</b>                                                         |    | <b>7 115</b>          | <b>5 563</b>                            | <b>3 995</b>                          |
| <b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                                                       |    | <b>12 816</b>         | <b>8 559</b>                            | <b>5 989</b>                          |
| <b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ</b>                                                             |    | <b>23 553</b>         | <b>16 419</b>                           | <b>11 447</b>                         |

Утверждено и подписано 13 июня 2019 г.

Генеральный директор

Директор по финансам



*Халитов*  
*Т. Хусаинова*

Халитов Л. Р.

Хусаинова Т. С.

Примечания на стр. 6 по 70 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

**Группа Джи-Групп**  
**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**

| <i>В миллионах российских рублей</i>                        | <i>Прим.</i> | <b>2018 г.</b> | <b>2017 г.<br/>(пересмотрено)</b> |
|-------------------------------------------------------------|--------------|----------------|-----------------------------------|
| Выручка                                                     | 22           | 13 724         | 9 981                             |
| Себестоимость продаж                                        | 23           | (8 091)        | (5 571)                           |
| <b>Валовая прибыль</b>                                      |              | <b>5 633</b>   | <b>4 410</b>                      |
| Коммерческие и административные расходы                     | 23           | (1 780)        | (1 494)                           |
| Изменение ожидаемых кредитных убытков по финансовым активам | 13,15        | 120            | -                                 |
| Доход/(убыток) от переоценки инвестиционной недвижимости    | 11           | 51             | (50)                              |
| Доход от переоценки активов для продажи                     |              | 20             | -                                 |
| Прочие доходы                                               |              | 69             | 43                                |
| <b>Операционная прибыль</b>                                 |              | <b>4 113</b>   | <b>2 909</b>                      |
| Финансовые доходы                                           |              | 108            | 83                                |
| Финансовые расходы                                          |              | (630)          | (520)                             |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>                           |              | <b>3 591</b>   | <b>2 472</b>                      |
| (Расход)/доход по налогу на прибыль                         | 24           | (342)          | 113                               |
| <b>ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД</b>                                       |              | <b>3 249</b>   | <b>2 585</b>                      |
| <b>Прочий совокупный доход за год</b>                       |              | <b>-</b>       | <b>-</b>                          |
| <b>ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД</b>                        |              | <b>3 249</b>   | <b>2 585</b>                      |
| <b>Прибыль, относимая на:</b>                               |              |                |                                   |
| - собственников Организации                                 |              | 1 881          | 2 585                             |
| - неконтролирующую долю участия                             |              | 1 368          | -                                 |
| <b>Прибыль за год</b>                                       |              | <b>3 249</b>   | <b>2 585</b>                      |
| <b>Итого совокупный доход, относимый на:</b>                |              |                |                                   |
| - собственников Организации                                 |              | 1 881          | 2 585                             |
| - неконтролирующую долю участия                             |              | 1 368          | -                                 |
| <b>Итого совокупный доход за год</b>                        |              | <b>3 249</b>   | <b>2 585</b>                      |

**Группа Джи-Групп**  
**Консолидированный отчет об изменениях в капитале**

| <i>В миллионах российских рублей</i>                     |          | Уставный капитал | Нераспределенная<br>прибыль | Итого капитал,<br>принадлежащий<br>собственникам | Неконтролирующая<br>доля участия | Итого капитал |
|----------------------------------------------------------|----------|------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|---------------|
| <i>Прим.</i>                                             |          |                  |                             |                                                  |                                  |               |
| <b>Остаток на 31 декабря 2016 г.<br/>(до пересмотра)</b> |          | -                | <b>3 771</b>                | <b>3 771</b>                                     | -                                | <b>3 771</b>  |
| Эффект с связи с применением МСФО<br>(IFRS) 15           | 5        | -                | 1 687                       | 1 687                                            | -                                | 1 687         |
| <b>Остаток на 1 января 2017 г.<br/>(пересмотрено)</b>    | <b>5</b> | -                | <b>5 458</b>                | <b>5 458</b>                                     | -                                | <b>5 458</b>  |
| Прибыль за год                                           |          | -                | 2 585                       | 2 585                                            | -                                | 2 585         |
| Прочий совокупный доход за год                           |          | -                | -                           | -                                                | -                                | -             |
| Итого совокупный доход за 2017 г.                        |          | -                | 2 585                       | 2 585                                            | -                                | 2 585         |
| Дивиденды распределенные за период                       | 18       | -                | (123)                       | (123)                                            | -                                | (123)         |
| Реструктуризация Группы                                  | 26       | -                | (1 770)                     | (1 770)                                          | 1 710                            | (60)          |
| <b>Остаток на 31 декабря 2017 г.<br/>(пересмотрено)</b>  | <b>5</b> | -                | <b>6 150</b>                | <b>6 150</b>                                     | <b>1 710</b>                     | <b>7 860</b>  |
| Прибыль за год                                           |          | -                | 1 881                       | 1 881                                            | 1 368                            | 3 249         |
| Прочий совокупный доход за год                           |          | -                | -                           | -                                                | -                                | -             |
| Итого совокупный доход за 2018 г.                        | 26       | -                | 1 881                       | 1 881                                            | 1 368                            | 3 249         |
| Дивиденды распределенные за период                       | 18       | -                | (369)                       | (369)                                            | -                                | (369)         |
| Увеличение неконтролирующей доли<br>участия              | 27       | -                | (113)                       | (113)                                            | 113                              | -             |
| Получение контроля над дочерними<br>компаниями           | 27       | -                | -                           | -                                                | (3)                              | (3)           |
| <b>Остаток на 31 декабря 2018 г.</b>                     |          | -                | <b>7 549</b>                | <b>7 549</b>                                     | <b>3 188</b>                     | <b>10 737</b> |

Примечания на стр. с 5 по 70 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

**Группа Джи-Групп**  
**Консолидированный отчет о движении денежных средств**

| <i>В миллионах российских рублей</i>                                                 | <i>Прим.</i> | <b>2018 г.</b> | <b>2017 г.<br/>(пересмотрено)</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|-----------------------------------|
| <b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>                                  |              |                |                                   |
| Прибыль до налогообложения                                                           |              | 3 591          | 2 472                             |
| Корректировки:                                                                       |              |                |                                   |
| Амортизация                                                                          | 10           | 63             | 72                                |
| Убыток от продажи основных средств                                                   | 23           | 2              | 97                                |
| Финансовые доходы                                                                    |              | (108)          | (83)                              |
| Финансовые расходы                                                                   |              | 630            | 520                               |
| Переоценка инвестиционной недвижимости                                               | 11           | (51)           | 50                                |
| Переоценка активов для продажи                                                       |              | (20)           | -                                 |
| Обесценение основных средств                                                         | 10           | 295            | -                                 |
| Изменение ожидаемых кредитных убытков по финансовым активам                          | 13, 15       | (120)          | -                                 |
| Изменение резерва по обесценению финансовых активов                                  | 13, 15       | -              | 102                               |
| Изменение резерва по обесценению нефинансовых активов                                | 12, 15       | 33             | 12                                |
| Списание кредиторской задолженности                                                  |              | -              | (11)                              |
| Обесценении инвестиций                                                               | 13           | -              | 11                                |
| <b>Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала</b> |              |                |                                   |
|                                                                                      |              | <b>4 315</b>   | <b>3 242</b>                      |
| Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных            | 12,15        | (2 911)        | (575)                             |
| Увеличение запасов                                                                   | 14           | (592)          | (1 952)                           |
| Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности                              | 21           | 1 275          | 732                               |
| (Увеличение)/уменьшение прочих активов                                               |              | 26             | 75                                |
| Уменьшение/(увеличение) аккредитивов                                                 | 17           | 23             | (767)                             |
| <b>Изменения в оборотном капитале</b>                                                |              |                |                                   |
|                                                                                      |              | <b>(2 179)</b> | <b>(2 487)</b>                    |
| Налог на прибыль уплаченный                                                          |              | (42)           | (48)                              |
| Проценты уплаченные                                                                  |              | (329)          | (227)                             |
| <b>Чистая сумма денежных средств от операционной деятельности</b>                    |              |                |                                   |
|                                                                                      |              | <b>1 765</b>   | <b>480</b>                        |
| <b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>                                |              |                |                                   |
| Приобретение основных средств                                                        | 10           | (194)          | (360)                             |
| Поступления от продажи основных средств                                              | 10           | 20             | 15                                |
| Приобретение инвестиционной недвижимости                                             | 11           | (2 473)        | (721)                             |
| Поступления от продажи инвестиционной недвижимости                                   | 11           | 287            | 16                                |
| Выдача займов и приобретение векселей                                                | 13           | (1 068)        | (520)                             |
| Погашение займов и векселей                                                          | 13           | 540            | 242                               |
| Проценты полученные                                                                  |              | 72             | 32                                |
| <b>Чистая сумма денежных средств использованных в инвестиционной деятельности</b>    |              |                |                                   |
|                                                                                      |              | <b>(2 816)</b> | <b>(1 296)</b>                    |
| <b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>                                    |              |                |                                   |
| Реструктуризация Группы                                                              | 25           | -              | (60)                              |
| Привлечение кредитов и займов                                                        | 19           | 7 665          | 3 932                             |
| Погашение кредитов и займов                                                          | 19           | (5 712)        | (2 712)                           |
| Дивиденды, уплаченные участнику                                                      | 18           | (152)          | (123)                             |
| <b>Чистая сумма денежных средств от финансовой деятельности</b>                      |              |                |                                   |
|                                                                                      |              | <b>1 801</b>   | <b>1 037</b>                      |
| <b>Чистое увеличение денежных средств и эквивалентов денежных средств</b>            |              |                |                                   |
|                                                                                      |              | <b>750</b>     | <b>221</b>                        |
| <b>Денежные средства и эквиваленты денежных средств на начало года</b>               |              |                |                                   |
|                                                                                      | <b>16</b>    | <b>661</b>     | <b>440</b>                        |
| <b>Денежные средства и эквиваленты денежных средств на конец года</b>                |              |                |                                   |
|                                                                                      | <b>16</b>    | <b>1 411</b>   | <b>661</b>                        |

Примечания на стр. с 5 по 70 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

## **1. Общие сведения о Группе Джи-Групп и ее деятельности**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2018 г., для ООО «Джи-Групп» (далее – «Организация») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых – «Группа» или «Группа Джи-Групп»).

Организация была зарегистрирована 1 сентября 2017 г. и ведет свою деятельность на территории Российской Федерации. Организация является обществом с ограниченной ответственностью и была учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. Хансоло Лимитед (Кипр) являлась непосредственной материнской компанией Группы. Стороной, обладающей конечным контролем над Группой по состоянию на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г., является семья Гильфановых: супруги Гильфанов Рашит Акрамович и Гильфанова Фаридя Маряговна, а также их сыновья – Гильфанов Ильфат Рашитович и Гильфанов Альберт Рашитович. По состоянию на 1 января 2017 г. Группа находилась под общим контролем семьи Гильфановых и их близких родственников (Примечание 4). Непосредственная материнская компания Группы не выпускает консолидированную финансовую отчетность в соответствии с МСФО, доступную для открытого использования.

**Основная деятельность.** Основными видами деятельности Группы в Российской Федерации являются строительство и девелопмент объектов жилой и коммерческой недвижимости, объектов инфраструктуры, оказание девелоперских услуг за вознаграждение на рынке жилой и коммерческой недвижимости.

Группа получает доходы от продажи объектов жилой и коммерческой недвижимости, сдачи в аренду завершенных объектов недвижимости, предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих услуг.

Основная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации, главным образом в Республике Татарстан, Самарской области (г. Тольятти) и Республике Башкортостан (г. Уфа).

**Юридический адрес и место ведения хозяйственной деятельности.** Дочерние компании, входящие в Группу, зарегистрированы в Российской Федерации. Юридический адрес Организации: г. Казань, ул. Журналистов, 62 лит. А, пом. 21, 420053, Российская Федерация.

**Валюта представления отчетности.** Если не указано иное, показатели данной консолидированной финансовой отчетности выражены в российских рублях («руб.»).

## **2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность**

**Российская Федерация.** Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Она особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться, подвержены частым изменениям и допускают возможность разных толкований (Примечание 25). Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику. Устойчивость цен на нефть, низкий уровень безработицы и рост заработной платы содействовали умеренному экономическому росту в 2018 году. Такая экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Группы. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Группы. Однако будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Для оценки ожидаемых кредитных убытков Группа использует подтверждаемую прогнозную информацию, включая прогнозы макроэкономических показателей. Однако, как и в любых экономических прогнозах, предположения и вероятность их реализации неизбежно связаны с высоким уровнем неопределенности, и, следовательно, фактические результаты могут значительно отличаться от прогнозируемых. В Примечании 28 предоставлена дополнительная информация о том, как Группа включает прогнозную информацию в модели ожидаемых кредитных убытков.

### **3. Основные положения учетной политики**

**Основа подготовки консолидированной финансовой отчетности.** Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») на основе правил учета по первоначальной стоимости, за исключением переоценки инвестиционной недвижимости. Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже. Кроме изменений в учетной политике в результате перехода на МСФО (IFRS) 9 с 1 января 2018 г., положения учетной политики последовательно применялись по отношению ко всем представленным в консолидированной финансовой отчетности периодам.

Подготовка консолидированной финансовой отчетности по МСФО требует использования некоторых важнейших бухгалтерских оценок. Кроме того, руководству необходимо полагаться на свои суждения при применении учетной политики Группы. Области бухгалтерского учета, предполагающие более высокую степень оценки или сложности, а также области, в которых допущения и оценки являются существенными для консолидированной финансовой отчетности, указаны в Примечании 4.

**Консолидированная финансовая отчетность.** Дочерние компании представляют собой такие объекты инвестиций, которые Группа контролирует, так как Группа (i) обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, которая оказывает значительное влияние на доход объекта инвестиций, (ii) подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, и (iii) имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора. При оценке наличия у Группы полномочий в отношении другой организации необходимо рассмотреть наличие и влияние существующих прав, включая существующие потенциальные права голоса. Право является существующим, если держатель имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью объекта инвестиций. Дочерние компании включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты передачи Группе контроля над их операциями (даты приобретения) и исключаются из консолидированной отчетности, начиная с даты утери контроля.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. дочерние компании были консолидированы исходя из доли владения в капитале дочерних компаний или исходя из контроля, вытекающего из заключенных опционных соглашений на право покупки доли в капитале дочерних компаний (Примечание 27). На 1 января 2017 г. дочерние компании были консолидированы исходя из наличия общего контроля над ними семьи Гильфановых и их близких родственников (Примечание 4). По состоянию на 1 января 2017 г. консолидация компаний под общим контролем производилась по методу предшественника. В соответствии с этим методом консолидированная финансовая отчетность Группы представлена таким образом, как если бы все компании, находившиеся под контролем семьи Гильфановых и их близких родственников были объединены уже с начала наиболее раннего периода, представленного в консолидированной финансовой отчетности. Активы и обязательства дочерних компаний, находившихся под общим контролем, отражены по балансовой стоимости, установленной в отдельных финансовых отчетностях этих дочерних компаний, так как до подготовки консолидированной финансовой отчетности Группы финансовая информация дочерних организаций на была консолидирована на уровне любой другой компании более высокого уровня, которая могла бы рассматриваться в качестве организации-предшественника. В результате на 1 января 2017 г. эффект от консолидации дочерних компаний (эффект от консолидации чистых активов данных компаний после исключения операций между дочерними компаниями) отражался в составе нераспределенной прибыли.

Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли участия.

Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между компаниями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Организация и все ее дочерние компании применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы.

### **3. Основные положения учетной политики (продолжение)**

Уставный капитал представляет собой уставный капитал материнской компании ООО «Джи-Групп».

Неконтролирующая доля участия – это часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Группа не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля участия представляет отдельный компонент капитала Группы. В консолидированной финансовой отчетности Группы неконтролирующая доля участия отражается с момента создания материнской компании.

Уставный капитал обществ с ограниченной ответственностью, являющихся дочерними компаниями, состоит из вкладов их участников, предоставляющих участникам право собственности на соответствующую долю чистых активов компаний (балансовой стоимости имущества). Участники данных дочерних компаний не имеют безусловного права потребовать выкупа своей доли участия в дочерних компаниях в денежной форме в соответствии с действующими редакциями их уставов.

В связи с этим неконтролирующие доли участия в дочерних компаниях, образованных в форме обществ с ограниченной ответственностью, отражаются в составе строки «Неконтролирующая доля участия» в капитале Группы.

В опционные соглашения с юридическими лицами, включенными в периметр консолидации, включены условия выкупа конечных долей участия в этих юридических лицах. Все опционные соглашения могут быть реализованы в любой момент времени с даты подписания этих соглашений. Другие препятствия для реализации таких опционов, предоставляющих Группе «Джи-Групп» контроль над этими юридическими лицами, отсутствуют. Приходящаяся на неконтролирующих участников часть чистых результатов деятельности и капитала дочерних компаний, контроль над которыми Группа осуществляет в результате подписания опционного соглашения, отражается в составе строки «Неконтролирующая доля участия».

**Приобретение и продажа неконтролирующих долей участия.** Группа применяет модель экономической единицы для учета сделок с владельцами неконтролирующей доли участия, которые не приводят к потере контроля. Если имеется какая-либо разница между переданным возмещением и балансовой стоимостью приобретенной неконтролирующей доли участия, она отражается как операция с капиталом непосредственно в капитале. Группа признает разницу между возмещением, полученным за продажу неконтролирующей доли участия, и ее балансовой стоимостью как сделку с капиталом в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

Возмещение, переданное за приобретенную организацию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг.

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.

**Операции и расчеты.** Консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях, которые являются функциональной валютой и валютой представления отчетности Организации и всех ее дочерних компаний. Операции в иностранных валютах пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действующему на дату операции.

Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в функциональную валюту по официальному курсу Центрального Банка Российской Федерации (ЦБ РФ) на конец отчетного периода.

Положительные и отрицательные курсовые разницы от расчетов по операциям в иностранной валюте и от пересчета денежных активов и обязательств в функциональную валюту каждой организации по официальному обменному курсу ЦБ РФ на конец отчетного периода отражаются в прибыли или убытке за год в составе финансовых доходов и расходов соответственно.

### 3. Основные положения учетной политики (продолжение)

**Основные средства.** Основные средства отражаются по первоначальной стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и убытка от обесценения, в случае необходимости. В первоначальную стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива.

Последующие затраты отражаются в балансовой стоимости актива или признаются в качестве отдельного актива соответствующим образом только в том случае, когда существует высокая вероятность того, что будущие экономические выгоды, связанные с этим активом, будут получены Группой, и стоимость актива может быть достоверно оценена.

В состав основных средств включаются объекты незавершенного строительства, предназначенные для будущего использования в качестве основных средств. Незавершенное строительство включает в себя расходы, непосредственно связанные со строительством объектов основных средств, включая накладные расходы, непосредственно относимые на стоимость строительства. Амортизация данных активов начинается с момента, когда они становятся доступны для использования.

На конец каждого отчетного периода руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен любой такой признак, руководство оценивает возмещаемую стоимость, которая определяется как наибольшая из двух величин: справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие актива и ценности его использования. Балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой стоимости, а убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год. Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, восстанавливается, если произошло изменение бухгалтерских оценок, использованных при определении ценности использования актива либо его справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие.

Признание балансовой стоимости объекта основных средств прекращается при выбытии или когда ожидается, что дальнейшее использование или выбытие в будущем не принесут экономических выгод. Прибыль или убыток от выбытия основных средств определяется как разница между полученным доходом от продажи и их балансовой стоимостью и отражается в прибыли или убытке за год.

Занимаемая владельцем недвижимость, переведенная из состава инвестиционной недвижимости, учитываемая по справедливой стоимости при первоначальном признании, переводится в состав основных средств по стоимости, равной справедливой стоимости на дату такого перевода, и в последующем учитывается по этой стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

**Амортизация.** На землю и незавершенное строительство амортизация не начисляется. Амортизация прочих объектов основных средств рассчитывается линейным методом путем равномерного списания их первоначальной стоимости до ликвидационной стоимости в течение срока их полезного использования, а именно:

| Срок полезного использования (кол-во лет) |             |
|-------------------------------------------|-------------|
| Здания и сооружения                       | 10 – 40 лет |
| Машины и оборудование                     | 5 – 20 лет  |
| Прочее                                    | 3 – 10 лет  |

Ликвидационная стоимость актива представляет собой расчетную сумму, которую Группа получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования. Ликвидационная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются в конце каждого отчетного периода.

### **3. Основные положения учетной политики (продолжение)**

**Инвестиционная недвижимость.** Инвестиционная недвижимость представляет собой имущество, удерживаемое с целью получения арендных платежей или для получения выгоды от увеличения его рыночной стоимости или для обеих указанных целей одновременно, но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей. В случае, когда инвестиционная недвижимость занимает часть более крупного объекта недвижимости, она определяется на основании занимаемой площади от общей площади объекта недвижимости. Инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости с признанием разницы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

В состав инвестиционной недвижимости входят объекты незавершенного строительства, предназначенные для будущего использования в качестве инвестиционной недвижимости. Инвестиционная недвижимость в стадии строительства включает два компонента: здания и землю. Незавершенное строительство в составе инвестиционной недвижимости отражается в отчетности по фактическим затратам за вычетом накопленных убытков от обесценения (там, где это применимо).

Первоначально инвестиционная недвижимость учитывается по фактическим затратам, включая затраты по операции, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, пересмотренной с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости – это сумма, на которую можно обменять это имущество

при совершении обычной сделки, без вычета затрат по операции. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости являются действующие цены на активном рынке для аналогичной недвижимости, имеющей такое же местоположение и состояние. При отсутствии действующих цен на активном рынке Группа принимает во внимание информацию из различных источников, в том числе:

- (а) действующие цены на активном рынке для недвижимости, имеющей иной характер, состояние или местонахождение, скорректированные с учетом имеющихся различий;
- (б) недавние цены на аналогичную недвижимость на менее активных рынках, скорректированные с учетом любых изменений экономических условий после даты заключения операций по этим ценам; и
- (в) прогнозы дисконтированных денежных потоков, основанные на надежных бухгалтерских оценках будущих денежных потоков, рассчитанных в соответствии с условиями действующих договоров аренды и других договоров и (по возможности) подтвержденные данными из внешних источников, например, действующими рыночными ставками аренды для аналогичной недвижимости с аналогичным местоположением и в таком же состоянии, а также на основе коэффициентов дисконтирования, отражающих текущую рыночную оценку степени неопределенности в отношении размера и распределения во времени денежных потоков.

Рыночная стоимость инвестиционной недвижимости Группы определяется на основе отчетов независимых оценщиков, обладающих признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимости той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект.

Заработанный арендный доход отражается в прибыли или убытке за год в составе статьи «Выручка». Прибыли и убытки, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются в прибыли или убытке за год отдельной строкой. Прибыли или убытки от выбытия инвестиционной недвижимости определяются как разница между выручкой и балансовой стоимостью. Если Группа осуществляет продажу имущества по справедливой стоимости в процессе сделки, осуществляемой на рыночных условиях, балансовая стоимость непосредственно перед продажей корректируется с учетом цены сделки, а корректировки отражаются в прибыли или убытке за год в составе прибыли за вычетом убытков от переоценки инвестиционной недвижимости.

### **3. Основные положения учетной политики (продолжение)**

В отдельных случаях Группа может осуществлять продажу имущества по цене, отличной от справедливой стоимости, например, если существуют особые условия или обстоятельства, позволяющие сторонам сделки получить выгоду, которая в обычных условиях не может быть получена другими участниками рынка. В таких случаях балансовая стоимость непосредственно перед продажей корректируется с учетом оцененной справедливой стоимости на дату продажи, а разница между суммой выручки и балансовой стоимостью отражается в прибыли или убытке за год в составе реализованных прибылей или убытков от выбытия инвестиционной недвижимости.

На момент начала использования самим владельцем активов, прежде относившихся к инвестиционной недвижимости, они переводятся в категорию основных средств, а их балансовая стоимость на дату перевода в другую категорию считается с данного момента условной первоначальной стоимостью этих активов для целей учета.

Последующие затраты капитализируются в составе балансовой стоимости актива только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие затраты на ремонт и текущее обслуживание учитываются как расходы по мере их возникновения.

**Запасы.** Запасы включают материалы, земельные участки, объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика, и недвижимость, предназначенную для продажи, готовую продукцию в виде объектов жилой и нежилой недвижимости, построенных компаниями Группы; товары в виде объектов жилой недвижимости, приобретенных у сторонних застройщиков.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости и чистой возможной цены продажи. Чистая возможная цена продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию. Запасы, переведенные из категории инвестиционной недвижимости, учитываемые по справедливой стоимости при первоначальном признании, отражаются на дату перевода по справедливой стоимости, а в последующем оцениваются по наименьшей из двух величин: стоимости при первоначальном признании и возможной чистой цены реализации.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании затрат на объект недвижимости, которые распределяются на построенные квартиры пропорционально их площади. Себестоимость земельных участков списывается в стоимость проданных объектов жилой недвижимости по мере их реализации пропорционально доле владения реализованных квартир в общей долевой собственности. Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев.

**Авансы выданные.** Авансы выданные отражаются в консолидированной отчетности по фактическим затратам за вычетом резерва под обесценение.

В состав оборотных активов включаются авансы, выданные на капитальные затраты, представляющие собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов капитального характера, предназначенных для продажи, а также авансы на приобретение земельных участков, на которых планируется строительство недвижимости для продажи.

В состав внеоборотных активов включаются авансы, выданные на капитальные затраты, представляющие собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов основных средств и инвестиционной недвижимости, в связи с тем, что данные активы будут отражены в учете как внеоборотные при первоначальном признании.

Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к авансам выданным, не будут получены, балансовая стоимость авансов выданных подлежит списанию, и соответствующий убыток от списания отражается в прибыли или убытке за год.

Сумма авансов за приобретение актива включается в его балансовую стоимость при получении Группой контроля над этим активом и наличии высокой вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Группой.

### **3. Основные положения учетной политики (продолжение)**

**Активы для продажи.** Внеоборотные активы или выбывающие группы отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении как «Активы для продажи» в случае, если их балансовая стоимость будет возмещена, главным образом, за счет продажи (включая потерю контроля над дочерней организацией, которой принадлежат активы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Классификация активов подлежит изменению при наличии всех перечисленных ниже условий: (а) активы готовы к немедленной продаже в их текущем состоянии; (б) руководство Группы утвердило действующую программу поиска покупателя и приступило к ее реализации; (в) ведется активная деятельность по продаже активов по обоснованной цене; (г) продажа ожидается в течение одного года, и (д) не ожидается значительных изменений плана продажи или его отмена.

Внеоборотные активы или выбывающие группы, классифицированные в консолидированном отчете о финансовом положении в текущем отчетном периоде как предназначенные для продажи, не подлежат переводу в другую категорию и не меняют форму представления в сравнительных данных консолидированного отчета о финансовом положении для приведения в соответствие с классификацией на конец текущего отчетного периода.

Предназначенные для продажи внеоборотные активы в целом оцениваются по меньшей из двух величин: балансовой стоимости или справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие. Удерживаемые для продажи внеоборотные активы не амортизируются.

**Обесценение нефинансовых активов.** Балансовая стоимость основных средств, нематериальных активов, инвестиционной недвижимости анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива.

Возмещаемая стоимость актива или единицы, генерирующей прибыль, это наибольшее из двух значений: ценности от его использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на реализацию. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем потоки денежных средств дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку влияния изменения стоимости денег с течением времени и риски, специфичные для данного актива. Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, в рамках которой генерируется приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, и этот приток по большей части не зависит от притока денежных средств, генерируемого другими активами или группами активов («единица, генерирующая потоки денежных средств»).

Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость самого актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот актив, оказывается выше его (ее) возмещаемой стоимости. Убытки от обесценения признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если изменяются факторы оценки, использованные при расчете соответствующей возмещаемой величины.

**Учетная политика по финансовым инструментам, действующая с 1 января 2018 г.**

#### **Основные подходы к оценке.**

Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости или амортизированной стоимости в зависимости от их классификации. Ниже представлено описание этих методов оценки.

**Справедливая стоимость** – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении обычной операции между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является рыночная котировка на активном рынке. Активный рынок – это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

### **3. Основные положения учетной политики (продолжение)**

*Затраты* по сделке являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты – это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая работников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или расходы на хранение.

*Амортизированная стоимость* представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов – за вычетом любого оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки. Нарощенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной процентной ставки. Нарощенные процентные доходы и наращенные процентные расходы, включая наращенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей консолидированного отчета о финансовом положении.

*Метод эффективной процентной ставки* – это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной процентной ставки) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная процентная ставка – это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений (не включая будущие кредитные потери) на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная процентная ставка используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спрэд по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки.

**Первоначальное признание и классификация финансовых активов.** Финансовые активы Группы включают денежные средства и эквиваленты денежных средств, аккредитивы, торговую и прочую дебиторскую задолженность, векселя к получению, займы выданные и прочие инвестиции.

Финансовые активы признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа выступает стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента, и изначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на затраты, которые непосредственно относятся на стоимость приобретения или выпуска финансового актива.

Наилучшим подтверждением справедливой стоимости при первоначальном признании является цена сделки. Прибыль или убыток учитывается в момент первоначального признания только в том случае, если между справедливой стоимостью и ценой сделки существует разница, которая может быть подтверждена другими наблюдаемыми в данный момент на рынке сделками с аналогичным инструментом или оценочной моделью, в которой в качестве входящих переменных используются исключительно наблюдаемые рыночные данные.

#### **Классификация и последующая оценка финансовых активов**

Финансовые активы Группы классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости в соответствии с бизнес моделью Группы, когда целью управления активами является (только получение предусмотренных договором денежных потоков от активов («удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков).

### **3. Основные положения учетной политики (продолжение)**

Бизнес-модель определяется для группы активов (на уровне портфеля) на основе всех имеющихся доказательств деятельности, которую Группа намерена осуществить для достижения цели, установленной для портфеля, имеющегося на дату проведения оценки. Факторы, учитываемые Группой при определении бизнес-модели, включают цель и состав портфеля, прошлый опыт получения денежных потоков по соответствующим активам, подходы к оценке и управлению рисками, методы оценки доходности активов.

**Реклассификация финансовых активов.** Финансовые инструменты реклассифицируются только в случае, когда изменяется бизнес-модель управления этим портфелем в целом. Реклассификация производится перспективно с начала первого отчетного периода после изменения бизнес-модели. Группа не меняла свою бизнес-модель в течение текущего периода и не производила реклассификаций.

**Обесценение финансовых активов: оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки.** На основании прогнозов Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки, связанные с долговыми инструментами, оцениваемыми по амортизированной стоимости. Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки и признает оценочный резерв под кредитные убытки на каждую отчетную дату. Оценка ожидаемых кредитных убытков отражает: (i) непредвзятую и взвешенную с учетом вероятности сумму, определенную путем оценки диапазона возможных результатов, (ii) временную стоимость денег и (iii) всю обоснованную и подтверждаемую информацию о прошлых событиях, текущих условиях и прогнозируемых будущих экономических условиях, доступную на отчетную дату без чрезмерных затрат и усилий.

Группа применяет два подхода к оценке резерва под ожидаемые кредитные убытки: общий подход и упрощенный подход.

Общий подход применяется к таким финансовым активам Группы, как денежные средства и эквиваленты денежных средств, аккредитивы, векселя к получению, займы выданные и прочие инвестиции.

По общему подходу Группа применяет «трехэтапную» модель учета обесценения на основании изменений кредитного качества с момента первоначального признания. Финансовый инструмент, который не является обесцененным при первоначальном признании, классифицируется как относящийся к Этапу 1. Для финансовых активов Этапа 1 ожидаемые кредитные убытки оцениваются в сумме, равной части ожидаемых кредитных убытков за весь срок, которые возникают в результате дефолтов, которые могут произойти в течение следующих 12 месяцев или до даты погашения согласно договору, если она наступает до истечения 12 месяцев («12-месячные ожидаемые кредитные убытки»). Если Группа идентифицирует значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания, то актив переводится в Этап 2, а ожидаемые кредитные убытки по этому активу оцениваются на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок, то есть до даты погашения согласно договору, но с учетом ожидаемой предоплаты, если она предусмотрена («ожидаемые кредитные убытки за весь срок»). Если Группа определяет, что финансовый актив является обесцененным, актив переводится в Этап 3 и ожидаемые по нему кредитные убытки оцениваются как ожидаемые кредитные убытки за весь срок.

Упрощенный подход предполагает признание оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия финансового актива и применяется для торговой дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по финансовой аренде и прочей дебиторской задолженности. В Примечании 28 приводится информация об исходных данных, допущениях и методах расчета, используемых при оценке ожидаемых кредитных убытков, а также описание порядка определения Компанией значительного увеличения кредитного риска и дефолта.

Если в последующем периоде размер оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки уменьшается, и такое уменьшение может быть объективно связано с событием, имевшим место после признания оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки, ранее отраженный убыток восстанавливается через счета прибыли или убытка. При этом балансовая стоимость финансовых активов на дату восстановления оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки не может превышать амортизированную стоимость, которая была бы отражена в случае, если бы убыток не признавался.

### **3. Основные положения учетной политики (продолжение)**

Начисление или восстановление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам отражается отдельной строкой в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**Списание финансовых активов.** Финансовые активы списываются целиком или частично, когда Группа исчерпала все практические возможности по их взысканию и пришла к заключению о необоснованности ожиданий относительно возмещения таких активов. Признаки отсутствия обоснованных ожиданий в отношении взыскания включают банкротство юридического лица. Списание представляет прекращение признания. Группа может списать финансовые активы, в отношении которых еще предпринимаются меры по принудительному взысканию, когда Группа пытается взыскать суммы задолженности по договору, хотя у нее нет обоснованных ожиданий относительно их взыскания.

**Прекращение признания финансовых активов.** Группа прекращает признание финансовых активов, (а) когда эти активы погашены или срок действия прав на денежные потоки, связанных с этими активами, истек, или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, или (ii) не передала и не сохранила практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов.

Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать актив несвязанной третьей стороне без необходимости налагать дополнительные ограничения на такую продажу.

**Модификация финансовых активов.** Иногда Группа пересматривает или иным образом модифицирует договорные условия по финансовым активам. Группа оценивает, является ли модификация предусмотренных договором денежных потоков существенной с учетом, среди прочего, следующих факторов: наличия новых договорных условий, которые оказывают значительное влияние на профиль рисков по активу, значительного изменения процентной ставки, изменения валютной деноминации, появления нового или дополнительного обеспечения.

Если модифицированные условия существенно отличаются, так что права на денежные потоки по первоначальному активу истекают, Группа прекращает признание первоначального финансового актива и признает новый актив по справедливой стоимости. Датой пересмотра условий считается дата первоначального признания для целей расчета последующего обесценения, в том числе для определения факта значительного увеличения кредитного риска. Группа также оценивает соответствие нового кредита или долгового инструмента критерию осуществления платежей исключительно в счет основной суммы долга и процентов. Любые расхождения между балансовой стоимостью первоначального актива, признание которого прекращено, и справедливой стоимости нового, значительно модифицированного актива отражается в составе прибыли или убытка, если содержание различия не относится к операции с капиталом с собственниками.

В ситуации, когда пересмотр условий был вызван финансовыми трудностями у контрагента и его неспособностью выполнять первоначально согласованные платежи, Группа сравнивает первоначальные и скорректированные ожидаемые денежные потоки с активами на предмет значительного отличия рисков и выгод по активу в результате модификации условия договора. Если риски и выгоды не изменяются, то значительное отличие модифицированного актива от первоначального актива отсутствует и его модификация не приводит к прекращению признания. Группа производит перерасчет валовой балансовой стоимости путем дисконтирования модифицированных денежных потоков договору по первоначальной эффективной процентной ставке (или по эффективной процентной ставке, скорректированной с учетом кредитного риска для приобретенных или созданных кредитно-обесцененных финансовых активов) и признает прибыль или убыток от модификации в составе прибыли или убытка.

**Категории оценки финансовых обязательств.** Финансовые обязательства классифицируются как впоследствии оцениваемые по амортизированной стоимости.

### **3. Основные положения учетной политики (продолжение)**

**Прекращение признания финансовых обязательств.** Признание финансовых обязательств прекращается в случае их погашения (т.е. когда выполняется или прекращается обязательство, указанное в договоре, или истекает срок его исполнения).

Обмен долговыми инструментами с существенно различающимися условиями между Группой и ее первоначальными кредиторами, а также существенные модификации условий существующих финансовых обязательств учитываются как погашение первоначального финансового обязательства и признание нового финансового обязательства. Условия считаются существенно различающимися, если дисконтированная приведенная стоимость денежных потоков согласно новым условиям, включая все уплаченные вознаграждения за вычетом полученных вознаграждений, дисконтированные с использованием первоначальной эффективной процентной ставки, как минимум на 10% отличается от дисконтированной приведенной стоимости остальных денежных потоков по первоначальному финансовому обязательству. Если обмен долговыми инструментами или модификация условий учитывается как погашение, все затраты или выплаченные вознаграждения признаются в составе прибыли или убытка от погашения. Если обмен или модификация не учитываются как погашение, все затраты или выплаченные вознаграждения отражаются как корректировка балансовой стоимости обязательства и амортизируются в течение оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

Модификации обязательств, не приводящие к их погашению, учитываются как изменение оценочного значения по методу начисления кумулятивной амортизации задним числом, при этом прибыль или убыток отражается в составе прибыли или убытка, если экономическое содержание различия в балансовой стоимости не относится к операции с капиталом с собственниками.

**Денежные средства и эквиваленты денежных средств.** Денежные средства и эквиваленты денежных средств включают денежные средства в кассе, средства на банковских счетах и депозитах до востребования и другие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения по договору не более трех месяцев. Денежные средства и эквиваленты денежных средств отражаются по амортизированной стоимости, так как (i) они удерживаются для получения предусмотренных договором денежных потоков и эти денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов и (ii) они не отнесены к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

**Займы выданные и дебиторская задолженность.** Дебиторская задолженность от покупателей, займы выданные, векселя к получению, прочая дебиторская задолженность, имеющие фиксированные или определяемые выплаты и не котирующиеся на активном рынке, классифицируются в качестве инвестиций и дебиторской задолженности. Инвестиции и дебиторская задолженность учитываются первоначально по справедливой стоимости, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом накопленного обесценения. Операционный цикл по дебиторской задолженности составляет 18 мес.

**Торговая и прочая кредиторская задолженность.** Торговая кредиторская задолженность начисляется по факту исполнения контрагентом своих договорных обязательств и учитывается первоначально по справедливой стоимости, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Операционный цикл по кредиторской задолженности составляет 18 мес.

**Кредиты и займы.** Кредиты и займы первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке. После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением или строительством актива (включая инвестиционную недвижимость), требующего продолжительного периода времени для его подготовки к предполагаемому использованию или к продаже, капитализируются в составе первоначальной стоимости такого актива.

### **3. Основные положения учетной политики (продолжение)**

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы, связанные с активом, отвечающим определенным требованиям; (б) она несет затраты по займам; и (в) она предпринимает действия, необходимые для подготовки актива к использованию по назначению или к продаже.

Капитализация затрат по займам продолжается до даты, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки актива к использованию или к продаже.

Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные Группой в связи с заемными средствами.

Группа капитализирует затраты по кредитам и займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по активам, отвечающим определенным требованиям. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней стоимости финансирования Группы (средневзвешенные процентные расходы применяются к расходам на квалифицируемые активы) за исключением случаев, когда средства заимствованы для приобретения актива, отвечающего определенным требованиям. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по конкретным займам в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств. Информация о капитализации затрат по займам раскрыта в Примечании 11.

#### **Учетная политика по финансовым инструментам, действовавшая до 31 декабря 2017 г.**

**Финансовые инструменты – основные подходы к оценке.** Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости или амортизированной стоимости в зависимости от их классификации. Ниже представлено описание этих методов оценки.

**Справедливая стоимость** – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении обычной операции между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является рыночная котировка на активном рынке. Активный рынок – это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Модели оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на данных аналогичных операций, совершаемых на рыночных условиях, или рассмотрение финансовых данных объекта инвестиций используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых недоступна рыночная информация о цене сделок.

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по рыночным котировкам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню – полученные с помощью моделей оценки, в которых все используемые значительные исходные данные, которые либо прямо (к примеру, цена), либо косвенно (к примеру, рассчитанные на базе цены) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными исключительно на наблюдаемых рыночных данных (т. е. для оценки требуется значительный объем ненаблюдаемых исходных данных).

**Амортизированная стоимость** представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов – за вычетом суммы убытков (прямых или путем использования счета оценочного резерва) от обесценения. Нарощенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной процентной ставки. Нарощенные процентные доходы и наращенные процентные расходы, включая наращенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей консолидированного отчета о финансовом положении.

### **3. Основные положения учетной политики (продолжение)**

**Метод эффективной процентной ставки** – это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной процентной ставки) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная процентная ставка – это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений (не включая будущие кредитные потери) на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная процентная ставка используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спрэд по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки.

**Первоначальное признание и классификация финансовых активов.** Финансовые активы Группы включают денежные средства и эквиваленты денежных средств, аккредитивы, векселя к получению, прочие инвестиции, торговую и прочую дебиторскую задолженность, займы выданные.

Финансовые активы признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа выступает стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента, и изначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на затраты, которые непосредственно относятся на стоимость приобретения или выпуска финансового актива.

Наилучшим подтверждением справедливой стоимости при первоначальном признании является цена сделки. Прибыль или убыток учитывается в момент первоначального признания только в том случае, если между справедливой стоимостью и ценой сделки существует разница, которая может быть подтверждена другими наблюдаемыми в данный момент на рынке сделками с аналогичным инструментом или оценочной моделью, в которой в качестве входящих переменных используются исключительно наблюдаемые рыночные данные.

**Прекращение признания финансовых активов.** Группа прекращает признание финансовых активов, (а) когда эти активы погашены или срок действия прав на денежные потоки, связанных с этими активами, истек, или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, или (ii) не передала и не сохранила практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов.

Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности продать несвязанной третьей стороне весь рассматриваемый актив без необходимости налагать дополнительные ограничения на такую продажу.

**Взаимозачет.** Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и в консолидированном отчете о финансовом положении отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует юридически установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство. Рассматриваемое право на взаимозачет (а) не должно зависеть от возможных будущих событий и (б) должно иметь юридическую возможность осуществления при следующих обстоятельствах: (i) в ходе осуществления обычной финансово-хозяйственной деятельности, (ii) при невыполнении обязательства по платежам (событии дефолта) и (iii) в случае несостоятельности или банкротства.

**Операционная аренда.** В случаях, когда Группа является арендатором по договору аренды, не предусматривающему передачу от арендодателя к Группе практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, общая сумма арендных платежей отражается в прибыли или убытке за год линейным методом в течение всего срока аренды. Срок аренды – это не подлежащий досрочному прекращению период, на который арендатор заключил договор об аренде актива, а также дополнительные периоды, на которые арендатор имеет право продлить аренду актива с дополнительной оплатой или без нее, если на начальную дату аренды имеется достаточная уверенность в том, что арендатор реализует такое право.

**3. Основные положения учетной политики (продолжение)**

**Дебиторская задолженность по финансовой аренде.** В случаях, когда Группа является арендодателем по договору аренды, предусматривающему передачу арендатору практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, переданные в аренду активы отражаются как дебиторская задолженность по финансовой аренде и учитываются по приведенной стоимости будущих арендных платежей. Дебиторская задолженность по финансовой аренде первоначально признается на момент ее начала (т. е. когда начинается срок аренды) с применением ставки дисконтирования, которая определяется на дату начала арендных отношений (т.е. на дату заключения договора аренды или на дату принятия сторонами обязательств в отношении основных условий аренды в зависимости от того, какая из них наступает раньше).

Разница между общей суммой дебиторской задолженности и приведенной стоимостью представляет собой незаработанный финансовый доход. Данный доход признается в течение срока аренды с использованием метода чистых инвестиций (до налогообложения), который предполагает постоянную периодическую ставку процента. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с подготовкой и заключением договора аренды, включаются в первоначальную оценку стоимости дебиторской задолженности по финансовой аренде и относятся на уменьшение доходов, признаваемых в течение срока аренды.

Доходы от финансовой аренды отражаются в составе строки «Выручка» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год.

Оценочный резерв под кредитные убытки признается в соответствии с упрощенным подходом к оценке ожидаемых кредитных убытков. Ожидаемые кредитные убытки признаются через счет оценочного резерва для списания чистой балансовой стоимости дебиторской задолженности до приведенной стоимости ожидаемых денежных потоков, дисконтированных по процентным ставкам, заложенным в договорах финансовой аренды. Расчетные будущие денежные потоки отражают денежные потоки, которые могут возникнуть в результате получения и продажи сдаваемых в аренду активов.

**Обязательства по финансовой аренде.** В тех случаях, когда Группа является арендатором по договору аренды, при которой происходит передача Группе практически всех рисков и выгод, связанных с владением, арендуемые активы капитализируются в составе основных средств на дату начала срока аренды по наименьшей из двух величин: справедливой стоимости арендованных активов и приведенной стоимости минимальных арендных платежей. Сумма каждого арендного платежа распределяется между уменьшением непогашенного обязательства и затратами на финансирование таким образом, чтобы получилась постоянная периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства по финансовой аренде. Соответствующие арендные обязательства за вычетом будущих финансовых расходов включаются в состав кредитов и займов. Затраты на выплату процентов в составе арендных платежей отражаются в прибыли или убытке в течение срока аренды по методу эффективной процентной ставки. Активы, приобретенные по договорам финансовой аренды, амортизируются в течение срока их полезного использования или срока аренды в случае, когда он более короткий, если у Группы нет достаточной уверенности в том, что она получит право собственности на этот актив к концу срока аренды.

**Уставный капитал.** Уставный капитал Организации, образованной в форме общества с ограниченной ответственностью, состоит из вклада ее участника, являющегося ее учредителем, которому принадлежит доля, соответствующая размеру внесенного вклада, предоставляющая участнику право собственности на соответствующую долю чистых активов Организации (балансовой стоимости имущества). Участник Организации не имеет безусловного права потребовать выкупа своей доли участия в Организации в денежной форме в соответствии с редакцией устава, действовавшей в 2017-2018 гг. В связи с этим, доля участия в Организации отражается в строке «Уставный капитал».

**Дивиденды.** Дивиденды отражаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в периоде, в котором они были объявлены и одобрены. Информация о дивидендах, распределенные после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в примечании «События после отчетной даты».

### **3. Основные положения учетной политики (продолжение)**

**Налог на прибыль.** Налог на прибыль отражается в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего или по существу действующего на конец отчетного периода. Расходы по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, если только они не должны быть отражены в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в связи с тем, что относятся к операциям, отражаемым также в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в том же или в каком-либо другом отчетном периоде.

Текущий налог представляет собой сумму, которая, как ожидается, будет уплачена в бюджет (возмещена за счет бюджета) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды. Налогооблагаемые прибыли или убытки рассчитываются на основании бухгалтерских оценок, если консолидированная финансовая отчетность утверждается до подачи соответствующих налоговых деклараций. Налоги, отличные от налога на прибыль, отражаются в составе операционных расходов.

Отложенный налог на прибыль начисляется балансовым методом обязательств в отношении перенесенного на будущие периоды налогового убытка и временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в консолидированной финансовой отчетности. В соответствии с исключением, существующим для первоначального признания, отложенные налоги не признаются в отношении временных разниц, возникающих при первоначальном признании актива или обязательства по операциям, не связанным с объединениями бизнеса, если таковые не оказывают влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль. Балансовая величина отложенного налога рассчитывается с использованием ставок налога, действующих или по существу действующих на конец отчетного периода и которые, как ожидается, будут применяться к периоду восстановления временных разниц или использования налогового убытка, перенесенного на будущие периоды.

Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков признаются только в той мере, в которой существует вероятность восстановления временных разниц и получения в будущем достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы вычитаемые временные разницы.

Зачет отложенных налоговых активов и обязательств возможен, когда в законодательстве предусмотрено право зачета текущих налоговых активов и обязательств, и когда отложенные налоговые активы и обязательства относятся к налогу на прибыль, уплачиваемому одному и тому же налоговому органу либо одним и тем же налогооблагаемым лицом, либо разными налогооблагаемыми лицами при том, что существует намерение произвести расчеты путем взаимозачета. Отложенные налоговые активы могут быть зачтены против отложенных налоговых обязательств только в рамках каждой отдельной компании Группы.

**Неопределенные налоговые позиции.** Неопределенные налоговые позиции Группы оцениваются руководством в конце каждого отчетного периода. Обязательства, отражающиеся в отношении позиций по налогу на прибыль, учитываются в тех случаях, когда руководство считает, что вероятность возникновения дополнительных налоговых обязательств, если налоговая позиция Группы будет оспорена налоговыми органами, выше, чем вероятность их отсутствия. Такая оценка производится на основании толкования налогового законодательства, действующего или по существу действующего на конец отчетного периода, а также любых известных постановлений суда или иных решений по подобным вопросам. Обязательства по штрафам, пеням и налогам, за исключением налога на прибыль, отражаются на основе наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для урегулирования обязательств на конец отчетного периода. Корректировки по неопределенным позициям по налогу на прибыль, за исключением пеней и штрафов, отражаются в составе расходов по налогу на прибыль. Корректировки по неопределенным позициям по налогу на прибыль в части пеней и штрафов отражаются в составе финансовых расходов и прочих расходов соответственно.

### **3. Основные положения учетной политики (продолжение)**

**Налог на добавленную стоимость.** Налог на добавленную стоимость, относящийся к выручке от реализации, подлежит уплате в бюджет на более раннюю из двух дат: (а) дату получения сумм дебиторской задолженности от клиентов или (б) дату передачи товаров или услуг клиентам. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, обычно подлежит возмещению путем зачета против НДС, начисленного с выручки от реализации, по получении счета-фактуры продавца. Налоговые органы разрешают расчеты по НДС на нетто-основе. НДС к уплате и НДС к возмещению раскрывается в консолидированном отчете о финансовом положении в развернутом виде в составе активов и обязательств. При создании резерва под обесценение дебиторской задолженности убыток от обесценения отражается на полную сумму задолженности, включая НДС.

**Резервы под обязательства и отчисления.** Резервы под обязательства и отчисления представляют собой обязательства нефинансового характера с неопределенным сроком исполнения или величиной. Резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности. Сумма, отраженная в качестве резерва по прочим обязательствам и платежам, является наилучшей оценкой стоимости погашения текущего обязательства на отчетную дату, принимая во внимание риски и неопределенность, сопряженные с обязательством. Расходы, связанные со всеми резервами, представлены в консолидированном отчете о совокупном доходе за вычетом всех возмещений.

**Резервы по социальным объектам.** Группа формирует резерв на расходы по социальным объектам, строительство которых предусматривается планами по строительству жилого комплекса. Стоимость земельных участков, на которых расположены социальные объекты, не включается в состав резервов в связи с возможным обменом на другие земельные участки или реализацией участка как отдельного объекта. Расходы на строительство социальных объектов Группа включает в состав строки «Запасы» и распределяет между объектами, строительство которых не может быть произведено без осуществления затрат на социальные объекты. Себестоимость объектов жилищного строительства признается в соответствии с процентом завершенности и долей проданных площадей.

**Судебные издержки.** Резерв признается, если высока вероятность того, что Группа проиграет судебное разбирательство, в котором Группа выступает ответчиком и возникнет необходимость погасить обязательство.

**Резерв по благоустройству.** Группа начисляет резервы по обязательствам понести дополнительные расходы по благоустройству территории после завершения строительства объектов.

Руководство периодически оценивает налоговые позиции, принятые в налоговых декларациях, в отношении ситуаций, в которых действующее налоговое законодательство может толковаться по-разному, и по мере необходимости формирует резервы.

#### **Признание выручки**

Выручка – это доход, возникающий в ходе обычной деятельности Группы. Выручка признается в размере цены сделки. Цена сделки представляет собой возмещение, на которое Группа предположительно будет иметь право в обмен на передачу контроля над обещанными товарами или услугами покупателю, без учета сумм, получаемых от имени третьих сторон. Выручка отражается за вычетом скидок и НДС.

В силу особенностей договоров Группы с покупателями, обычно предусматривающих предоплату по договору, активы по договорам с покупателями у Группы не возникают.

### **3. Основные положения учетной политики (продолжение)**

**Выручка по договорам долевого участия.** Обязательство по договорам долевого участия предусматривает строительство и передачу в собственность покупателям квартир, нежилых помещений, парковочных мест в жилых зданиях и отдельно-стоящих паркингах, возведенных по утвержденным проектам. Выручка по договорам долевого участия признается в течение периода в связи с учетом стадии завершения работ по договору на отчетную дату. Выручка по договорам долевого участия признается в течение периода в связи с тем, что выполнение Группы своей обязанности не приводит к созданию актива, который Группа может использовать для альтернативных целей, и при этом Группа обладает юридически защищенным правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ.

Группа выполняет обязанность к исполнению по мере осуществления строительства объекта, обязанность к исполнению считается исполненной в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию, то есть момент, когда объект становится доступен для использования покупателем. Выручка и расходы по договору признаются в составе прибыли или убытков в отчетном периоде, в котором выполняется работа. Стадия завершения работ по договору определяется как часть расходов по договору, понесенных в связи с работой, выполненной на текущий момент, по отношению к общей ожидаемой сумме расходов по договору. По мере выполнения обязательства к исполнению Группа признает в качестве выручки соответствующую часть цены сделки, исходя из метода процента выполнения.

Расчет выручки, затрат или объема выполненных работ до полного исполнения договора могут пересматриваться в случае изменения обстоятельств (суммы сделки или сроков исполнения обязательств). Модификация договора, как правило, касается выполняемых обязательств по договору и не приводит к возникновению дополнительных обязательств. Влияние модификации договора на цену сделки и оценку Группой степени выполнения обязанности к исполнению признается в качестве корректировки выручки (либо как увеличение, либо как уменьшение выручки) на дату модификации договора (т.е. корректировка выручки осуществляется с использованием кумулятивного подхода).

В соответствии со стандартными условиями договора покупатель оплачивает фиксированную сумму возмещения вскоре после подписания договора. Условиями договоров также может быть предусмотрена отсрочка платежа.

Выручка оценивается по цене операции, согласованной в договоре. При определении цены операции Группа корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния временной стоимости денег, если сроки выплат, согласованные с покупателем, предоставляют покупателю или Группе значительную выгоду от финансирования.

С учетом того, что в рамках договоров долевого участия Группа обычно получает возмещение от покупателя заранее, а предполагаемый срок времени с момента оплаты покупателем до момента передачи Группой обещанных услуг покупателю превышает 12 месяцев, Группа считала, что договоры долевого участия обычно содержат значительный компонент финансирования.

При корректировке обещанной суммы возмещения по значительному компоненту финансирования Группа использует ставку дисконтирования, которая была бы отражена в отдельной операции финансирования между Группой и ее покупателем на начало срока действия договора. После начала срока действия договора Группа не обновляет ставку дисконтирования с учетом изменений в процентных ставках или прочих обстоятельств. Группа представляет влияние финансирования, представляющего собой процентные расходы, в составе финансовых расходов в консолидированной финансовой отчетности. Компонент финансирования отражает влияние временной стоимости денег с учетом длинного операционного цикла.

### **3. Основные положения учетной политики (продолжение)**

Обязательство по договору представляет собой обязанность Группы оказать услуги покупателю, за которые Группа получила возмещение от покупателя. Обязательство по договору, а также дебиторская задолженность по договорам долевого участия признаются в момент заключения договора, так как на момент заключения договора Группа имеет право предъявить счет на оплату, а сам договор рассматривается как нерасторжимый в силу специфики данной операции.

**Выручка от продажи недвижимости.** Согласно условиям договоров на продажу недвижимости обязательством по договору признается обязательство по передаче контроля над готовым к использованию объектом недвижимости, исполнение которого определяется в момент времени при подписании сторонами акта передачи. При этом, после подписания акта передачи, у покупателя есть полное право распоряжаться объектом, отсутствуют невыполненные обязанности, которые могли повлиять на приемку покупателем объекта недвижимости.

Группа выполняет обязанность к исполнению в момент передачи объекта недвижимости определенному покупателю, то есть в момент, когда риски морального износа и утраты перешли к покупателю, и, либо покупатель принял объект недвижимости в соответствии с договором, либо срок действия положений о приемке истек, либо у Группы имеются объективные доказательства того, что все критерии приемки были выполнены. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате после заключения договора, либо предоставляются условия отсрочки до 60 дней.

Считается, что элемент финансирования в продажах отсутствует, так как они осуществляются с предоставлением отсрочки платежа сроком на 60 дней, что соответствует рыночной практике. У Группы отсутствует обязательство по ремонту объекта недвижимости согласно условиям стандартной гарантии, поскольку это обязательство берет на себя субподрядчик.

Дебиторская задолженность признается при передаче объекта недвижимости, так как на этот момент возмещение является безусловным ввиду того, что наступление срока платежа обусловлено лишь истечением времени.

Если Группа предоставляет какие-либо дополнительные услуги покупателю после перехода к нему контроля над объектами недвижимости, это считается отдельной обязанностью к исполнению и признается в течение периода оказания таких услуг. Если договоры включают несколько обязанностей к исполнению, цена сделки относится на каждую отдельную обязанность к исполнению на основе цен обособленной продажи. Если они не являются очевидными, они рассчитываются, исходя из ожидаемых затрат плюс маржа.

**Выручка от гостиничных услуг.** Выручка от предоставления в аренду гостиничных номеров признается в учетном периоде, в котором были оказаны услуги. Выручка от предоставления в аренду гостиничных номеров признается в течение времени в связи с тем, что покупатель одновременно получает и потребляет выгоды, связанные с выполнением Группой указанной обязанности по мере ее выполнения. Группа выполняет обязанность к исполнению по мере оказания услуг аренды гостиничных номеров, обязанность к исполнению считается исполненной в момент окончания срока аренды. Выручка признается на основании услуг, фактически предоставленных до конца отчетного периода, пропорционально общему объему оказываемых услуг, так как покупатель одновременно получает и потребляет выгоды. Она определяется на основании количества дней, фактически проведенных в гостинице. В случае договоров с фиксированной ценой покупатель уплачивает фиксированную сумму в соответствии с графиком платежей.

Если на отчетную дату объем услуг, предоставленных Группой, превышает сумму платежа, то признается актив по договору. Если на отчетную дату объем платежей превышает объем оказанных услуг, признается обязательство по договору. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате в момент выставления счета в первый или последний день аренды.

### **3. Основные положения учетной политики (продолжение)**

Прочие гостиничные услуги включают предоставление услуг по организации банкетов, услуги ресторана и бара. Группа выполняет обязанность к исполнению в момент передачи товара покупателю. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате в момент выставления счета.

Выручка признается в сумме, отраженной в счете, который Группа имеет право выставить клиенту, так как право Группы в отношении суммы возмещения от клиента в полной мере соответствует стоимости объема услуг, оказанных Группой на текущую дату.

**Выручка от прочей деятельности.** Выручка от прочей деятельности включает выручку от оказания услуг по уходу и присмотру за детьми, юридические услуги по оформлению прав собственности, услуги по сопровождению сделок с объектами недвижимости, юридические, кадровые и услуги по ведению бухгалтерского учета. Выручка от прочей деятельности признается в течение времени в связи с тем, что покупатель одновременно получает и потребляет выгоды, связанные с выполнением Группой указанной обязанности по мере ее выполнения. Группа выполняет обязанность к исполнению по мере оказания услуг, обязанность к исполнению считается исполненной после подписания акта об оказании услуг. Группа применяет упрощение практического характера в отношении признания выручки от прочей деятельности. Выручка признается в сумме, отраженной в счете, который Группа имеет право выставить клиенту, так как право Группы в отношении суммы возмещения от клиента в полной мере соответствует стоимости объема услуг, оказанных Группой на текущую дату. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате в момент подписания акта об оказании услуг.

**Арендный доход.** Арендный доход по договорам операционной аренды, за вычетом непосредственных затрат Группы по заключению таких договоров, признается равномерно в течение срока аренды. Суммы, полученные от арендаторов в связи с прекращением действия договора аренды или в качестве компенсации за причиненный арендованному имуществу ущерб, признаются в составе прочих доходов по мере получения. В том периоде, когда расход может быть возмещен по условиям договора аренды, плата за обслуживание и прочие подобные поступления включаются в состав выручки за минусом перевыставляемых расходов, так как, по мнению руководства, Группа в данном случае выступает в роли агента.

**Процентные доходы.** Процентные доходы признаются пропорционально в течение времени финансирования с использованием метода эффективной процентной ставки. Такой расчет включает в процентные доходы и расходы все комиссии и выплаты, уплаченные и полученные сторонами договора и составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки, затраты по сделке, а также все прочие премии или скидки. Процентный доход рассчитывается с применением эффективной процентной ставки к валовой балансовой стоимости финансовых активов, кроме: (i) финансовых активов, которые стали обесцененными (Этап 3) и для которых процентный доход рассчитывается с применением эффективной процентной ставки к их амортизированной стоимости (за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки); и (ii) созданных или приобретенных кредитно-обесцененных финансовых активов, для которых первоначальная эффективная процентная ставка, скорректированная с учетом кредитного риска, применяется к амортизированной стоимости.

**Вознаграждения работникам.** Начисление заработной платы, взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации и Фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот (таких как услуги здравоохранения и детских садов) проводится в том году, когда услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны работниками Группы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат, сверх страховых взносов.

**Сегментная отчетность.** Отчетность по операционным сегментам составляется в соответствии с внутренней отчетностью, представляемой руководителю Группы, отвечающему за операционные решения. Руководитель Группы, отвечающий за операционные решения, занимается распределением ресурсов и проводит оценку операционных сегментов. Отчетные сегменты подлежат отдельному раскрытию, если их выручка, доход или активы составляют не менее десяти процентов от совокупной выручки, совокупного дохода или совокупных активов всех операционных сегментов.

#### **4. Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики**

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 постоянно 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.

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности.

**Определение периметра консолидации отчетности Группы.** При подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство Группы применило профессиональное суждение для определения периметра консолидации. Решение включить компании в консолидированную отчетность на 1 января 2017 г. было принято на основании наличия общего контроля семьи Гильфановых над юридическими лицами, включенными в периметр консолидации. Руководство Группы считает, что семья Гильфановых, включая их близких родственников, обладает коллективными полномочиями для управления этими юридическими лицами, потому что они являются членами одной семьи, основываясь на следующем: (i) семья Гильфановых воспринимает этих близких родственников как членов семьи и держателей долей участия от имени семьи Гильфановых, а не как фактических владельцев, (ii) близкие родственники не участвуют в процессе принятия решений, а решения принимаются только семьей Гильфановых, (iii) указанные близкие родственники согласились продать семье Гильфановых большую часть их доли по номинальной стоимости, которая намного ниже справедливой стоимости, что может указывать на то, что они не являлись фактическими владельцами этих организаций.

Таким образом, в периметр консолидации Группы по состоянию на 1 января 2017 г. включены компании под общим контролем семьи Гильфановых и их близких родственников.

В результате образования материнской компании и последующего выкупа контрольной доли, по состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2018 г. дочерние компании были консолидированы исходя из доли владения Организации в капитале этих компаний или исходя из контроля на основании опционных соглашений на право покупки контролирующей доли, которые были подписаны в 2017 году, после образования материнской компании (Примечания 4,26,27).

Опционные соглашения с собственниками дочерних компаний предоставляют материнской Организации право на контролируемую долю. Данные соглашения представляют собой реальные права, предоставляющие контроль над компаниями, в отношении которых Организация имеет право на покупку контрольной доли участия в связи с нижеследующим:

- барьеры, препятствующие реализации таких опционных соглашений отсутствуют в связи с тем, что цена реализации каждого опционного соглашения значительно ниже справедливой стоимости доли; отсутствуют финансовые санкции и иные обстоятельства, которые препятствуют Организации в осуществлении своих прав; данные соглашения могут быть реализованы в любой момент времени с даты подписания до 2022 г.
- реализация права не требует согласия нескольких сторон и субъектами данного права является одна сторона.
- в результате реализации права, Организация получит выгоду.

Опционные соглашения с собственниками дочерних компаний, предоставляющие право покупки контролирующей доли в дочерних компаниях, классифицируются как долевые инструменты, так как выполняются условия п. 16 МСФО (IAS) 32, в том числе условие о расчете по данному финансовому инструменту только путем обмена фиксированной суммы денежных средств на фиксированное количество собственных долевых инструментов дочерней компании. В связи с этим опционные соглашения оцениваются по себестоимости, представляющей собой их номинальную стоимость.

**4. Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики (продолжение)**

**Оценка инвестиционной недвижимости.** В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, основанной на результатах независимой оценки и оценках руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений.

Инвестиционная недвижимость представлена зданием торгового центра, нежилыми помещениями свободного назначения на первых этажах жилых домов, построенных Группой, паркингами в жилых комплексах, детским садом, земельными участками, предназначенными для размещения зданий, являющихся инвестиционной недвижимостью, а также земельными участками с неопределенным назначением использования в будущем.

Определение руководством справедливой стоимости земель, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, проводилось с использованием метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости в г. Казань, Российская Федерация, и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа. Основные допущения в моделях оценки справедливой стоимости включают корректировки к цене продажи, примененные для целей сравнения – скидка на торг, корректировка на разрешенное использование, корректировка на площадь (с использованием коэффициента торможения), корректировка на местоположение.

Определения справедливой стоимости здания торгового центра, нежилых помещений, паркингов и детского сада, по которым отсутствует активный рынок, проводилось с использованием метода доходного подхода. При этом, справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, для которых было подобрано достаточное количество предложений по продаже и аренде объектов, схожих с анализируемыми объектами и информацию о технических характеристиках которых удалось достоверно установить, рассчитывалась с применением методов как сравнительного, так и доходного подходов. Основным допущением, примененным для определения справедливой стоимости перечисленных выше объектов, является ставка дисконтирования, установленная в отчетах независимых оценщиков.

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий (Примечание 11).

**Признание выручки**

Группа оценила, является ли обещание передать участок земли в рамках договора долевого участия, предусматривающего передачу земельного участка и здания, возводимого Группой на этом земельном участке, отдельной обязанностью к исполнению. Группа пришла к выводу о том, что обещание передать участок земли не является отдельной обязанностью к исполнению, поскольку не удовлетворяется критерий отличимости:

- покупатель может извлекать выгоду из владения землей самостоятельно;
- покупатель не может получить строительные услуги от Группы или другого застройщика, не получив земельный участок;
- земля и здание находятся в тесной взаимозависимости и взаимосвязи, поэтому Группа не сможет выполнить обещание по передаче этой земли, не построив на ней здание.

Выручка от договоров долевого участия признается Группой в течение определенного времени путем оценки хода строительства до полного удовлетворения обязанности к исполнению с помощью метода ресурсов. Группа применяет метод процента выполнения при учете договоров долевого участия. Применение метода процента выполнения работ требует от Группы оценки строительства на текущую дату как процента фактически понесенных расходов в общей сумме расходов. Этот метод надлежащим образом отражает деятельность Группы по передаче контроля над недвижимым имуществом, обещанным покупателю.

**4. Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики (продолжение)**

Несмотря на то, что продажа земли не является отдельной обязанностью к исполнению по договору с покупателем, индивидуально значимая стоимость земельного участка исключается из расходов, понесенных на текущую дату, и из общей суммы расходов в целях определения процента выполнения работ. Считалось, что в противном случае процент выполнения не будет отображать прогресс Группы в рамках удовлетворения ее обязанности к исполнению. Этот скорректированный процент выполнения применяется к определению как суммы выручки, подлежащей к признанию в учетный период, так и к расходам на землю, подлежащим признанию в качестве расходов в составе прибыли или убытков.

**Обесценение основных средств**

Ключевые допущения, использованные при определении возмещаемой стоимости основных средств по состоянию на 31 декабря 2018 г., раскрыты в примечании 10.

**5. Применение новых стандартов**

**МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (выпущен в июле 2014 г., вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).** Группа перешла на МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» с 1 января 2018 г. Группа выбрала подход без пересчета сравнительных показателей и признала корректировки балансовой стоимости финансовых активов и обязательств на 1 января 2018 г., т. е. на дату первого применения, в составе нераспределенной прибыли на начало текущего периода. Следовательно, пересмотренные требования МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» применялись только к текущему периоду. Информация, раскрытая за сравнительный период, повторяет раскрытие информации в предыдущий год.

## 5. Применение новых стандартов (продолжение)

В таблице ниже приводится сверка балансовой стоимости каждого вида финансовых активов по предыдущим категориям оценки в соответствии с МСФО (IAS) 39 с их новыми категориями оценки, принятыми при переходе на МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 г.

|                                               | Категория оценки                  |                                           | Балансовая стоимость согласно МСФО (IAS) 39 на 31 декабря 2017 г. | Эффект от перехода на МСФО (IFRS) 9 |                            |        | Балансовая стоимость согласно МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 г. |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------|
|                                               | МСФО (IAS) 39                     | МСФО (IFRS) 9                             |                                                                   | Реклассификация                     | Переоценка                 |        |                                                                 |
|                                               |                                   |                                           |                                                                   |                                     | Ожидаемые кредитные убытки | Прочие |                                                                 |
| В миллионах российских рублей                 |                                   |                                           |                                                                   |                                     |                            |        |                                                                 |
| Денежные средства и их эквиваленты (Прим. 16) | Займы и дебиторская задолженность | Оцениваемые по амортизированной стоимости | 661                                                               | -                                   | -                          | -      | 661                                                             |
| Аккредитивы (Прим. 17)                        | Займы и дебиторская задолженность | Оцениваемые по амортизированной стоимости | 1 145                                                             | -                                   | -                          | -      | 1 145                                                           |
| Векселя к получению (Прим. 13)                | Займы и дебиторская задолженность | Оцениваемые по амортизированной стоимости | 18                                                                | -                                   | -                          | -      | 18                                                              |
| Займы выданные (Прим. 13)                     | Займы и дебиторская задолженность | Оцениваемые по амортизированной стоимости | 717                                                               | -                                   | -                          | -      | 717                                                             |
| Прочие инвестиции (Прим. 13)                  | Займы и дебиторская задолженность | Оцениваемые по амортизированной стоимости | 3                                                                 | -                                   | -                          | -      | 3                                                               |
| Дебиторская задолженность (Прим. 15)          | Займы и дебиторская задолженность | Оцениваемые по амортизированной стоимости | 1 400                                                             | -                                   | -                          | -      | 1 400                                                           |
| Итого финансовые активы                       |                                   |                                           | 3 944                                                             | -                                   | -                          | -      | 3 944                                                           |

### (а) Денежные средства и эквиваленты денежных средств

Все классы денежных средств и эквивалентов денежных средств, раскрытые в Примечании 16, были реклассифицированы из категории оценки «займы и дебиторская задолженность» согласно МСФО (IAS) 39 в категорию оценки по амортизированной стоимости согласно МСФО (IFRS) 9 на дату перехода. Ожидаемых кредитных убытков по денежным средствам и эквивалентам денежных средств не было выявлено.

### (б) Прочие финансовые активы

Финансовые инструменты, ранее классифицировавшиеся как «Займы и дебиторская задолженность» в связи с отменой данной категории оценки согласно МСФО (IAS) 39 были реклассифицированы в новую категорию «Оцениваемые по амортизированной стоимости» согласно МСФО (IFRS) 9 без изменений в методе их оценки:

- Аккредитивы;
- Векселя к получению;
- Займы выданные;
- Прочие инвестиции;
- Торговая и прочая дебиторская задолженность.

## 5. Применение новых стандартов (продолжение)

**Сверка резерва под обесценение на 31 декабря 2017 г. и оценочного резерва под кредитные убытки на 1 января 2018 г.** В таблице ниже приводится сверка резерва под обесценение на конец предыдущего периода, оцененного с использованием модели понесенных убытков в соответствии с МСФО (IAS) 39, и нового оценочного резерва под кредитные убытки, рассчитанного с использованием модели ожидаемых убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9, на 1 января 2018 г.

|                                    | Резерв<br>согласно<br>МСФО<br>(IAS) 39 или<br>МСФО<br>(IAS) 37 на<br>31 декабря<br>2017 г. | Влияние                                                                                                              |                                                                                                                             |                                                                                                    | Оценочный<br>резерв под<br>кредитные<br>убытки<br>согласно<br>МСФО<br>(IFRS) 9 на<br>1 января<br>2018 г. |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    |                                                                                            | Реклас-<br>сификация<br>в оценива-<br>емые по<br>справед-<br>ливой<br>стоимости<br>через<br>прибыль<br>или<br>убыток | Реклас-<br>сификация<br>в оценива-<br>емые по<br>справед-<br>ливой<br>стоимости<br>через<br>прочий<br>совокуп-<br>ный доход | Оценка по<br>модели<br>ожида-<br>емых<br>убытков<br>вместо<br>модели<br>понесен-<br>ных<br>убытков |                                                                                                          |
| В миллионах российских рублей      |                                                                                            |                                                                                                                      |                                                                                                                             |                                                                                                    |                                                                                                          |
| Денежные средства и их эквиваленты | -                                                                                          | -                                                                                                                    | -                                                                                                                           | -                                                                                                  | -                                                                                                        |
| Аккредитивы                        | -                                                                                          | -                                                                                                                    | -                                                                                                                           | -                                                                                                  | -                                                                                                        |
| Векселя к получению                | -                                                                                          | -                                                                                                                    | -                                                                                                                           | -                                                                                                  | -                                                                                                        |
| Займы выданные                     | (36)                                                                                       | -                                                                                                                    | -                                                                                                                           | -                                                                                                  | (36)                                                                                                     |
| Прочие инвестиции                  | -                                                                                          | -                                                                                                                    | -                                                                                                                           | -                                                                                                  | -                                                                                                        |
| Дебиторская задолженность          | (290)                                                                                      | -                                                                                                                    | -                                                                                                                           | -                                                                                                  | (290)                                                                                                    |

Сумма ожидаемых кредитных убытков на 1 января 2018 г. существенно не отличается от суммы признанных резервов в консолидированной финансовой отчетности на 31 декабря 2017 г., соответственно, величина нераспределенной прибыли по состоянию на 1 января 2018 г. не была пересчитана. Начиная с 1 января 2018 г. чистые убытки от обесценения финансовых активов отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе строки «Изменение ожидаемых кредитных убытков по финансовым активам». Ранее чистые убытки от обесценения финансовых активов отражались в составе коммерческих и административных расходов.

На 31 декабря 2017 г. все финансовые обязательства Группы были отражены по амортизированной стоимости. Применение МСФО (IFRS) 9 не оказало влияние на классификацию и оценку финансовых обязательств.

**Применение МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (выпущен 28 мая 2014 г. и вступает в силу для периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты)**

В консолидированной финансовой отчетности за 2017 год Группа раскрыла эффект от внедрения МСФО (IFRS) 15 с учетом упрощенного метода перехода с отражением влияния перехода на новый стандарт по состоянию на 1 января 2017 г. в консолидированном отчете о финансовом положении. Однако, в течение 2018 г. Группа пересмотрела выбранную методику и в соответствии с переходными положениями МСФО (IFRS) 15 Группа выбрала ретроспективный метод перехода с признанием суммарного эффекта от первоначального применения в качестве корректировки остатка нераспределенной прибыли на 1 января 2017 г. в консолидированной финансовой отчетности за год, заканчивающийся 31 декабря 2018 г. Соответственно, сравнительные данные за 2017 год были пересчитаны в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

## 5. Применение новых стандартов (продолжение)

Применение МСФО (IFRS) 15 привело к изменениям в учетной политике и отражению корректировок в консолидированной финансовой отчетности. Ниже поясняются основные изменения, произошедшие в результате применения МСФО (IFRS) 15:

- изменение момента признания выручки (переход от признания в определенный момент на признание в течение периода времени в отношении договоров долевого участия);
- изменение учета при пересмотре условий договора долевого участия в отношении цены договора или периода строительства;
- учет значительного компонента финансирования;
- представление активов и обязательств по договору.

Руководство внесло следующие корректировки в суммы, признанные в консолидированном отчете о финансовом положении на 31 декабря 2017 г.:

| <i>В миллионах российских рублей</i>         | <i>Прим.</i> | <b>Балансовая<br/>стоимость на<br/>31 декабря 2017 г.<br/>согласно<br/>МСФО (IAS) 18</b> | <b>Влияние<br/>перехода на<br/>МСФО<br/>(IFRS) 15</b> | <b>Балансовая<br/>стоимость на<br/>31 декабря 2017 г.<br/>согласно<br/>МСФО (IFRS) 15</b> |
|----------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Отложенные налоговые активы                  | (a)          | 147                                                                                      | (27)                                                  | 120                                                                                       |
| <b>Итого внеоборотные активы</b>             |              | <b>6 007</b>                                                                             | <b>(27)</b>                                           | <b>5 980</b>                                                                              |
| Запасы                                       | (a)          | 8 899                                                                                    | (2 982)                                               | 5 917                                                                                     |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность  | (a)          | 1 865                                                                                    | (74)                                                  | 1 791                                                                                     |
| <b>Итого оборотные активы</b>                |              | <b>13 495</b>                                                                            | <b>(3 056)</b>                                        | <b>10 439</b>                                                                             |
| <b>Итого активы</b>                          |              | <b>19 502</b>                                                                            | <b>(3 083)</b>                                        | <b>16 419</b>                                                                             |
| Нераспределенная прибыль                     | (a), (b)     | (4 448)                                                                                  | (1 702)                                               | (6 150)                                                                                   |
| Неконтролирующая доля участия                | (a), (b)     | (2 308)                                                                                  | 598                                                   | (1 710)                                                                                   |
| <b>Итого капитал</b>                         |              | <b>(6 756)</b>                                                                           | <b>(1 104)</b>                                        | <b>(7 860)</b>                                                                            |
| Отложенное налоговое обязательство           | (a)          | (29)                                                                                     | (250)                                                 | (279)                                                                                     |
| <b>Итого долгосрочные обязательства</b>      |              | <b>(2 746)</b>                                                                           | <b>(250)</b>                                          | <b>(2 996)</b>                                                                            |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | (a)          | (9 438)                                                                                  | 4 437                                                 | (5 001)                                                                                   |
| <b>Итого краткосрочные обязательства</b>     |              | <b>(10 000)</b>                                                                          | <b>4 437</b>                                          | <b>(5 563)</b>                                                                            |
| <b>Итого обязательства</b>                   |              | <b>(12 746)</b>                                                                          | <b>4 187</b>                                          | <b>(8 559)</b>                                                                            |
| <b>Итого обязательства и капитал</b>         |              | <b>(19 502)</b>                                                                          | <b>3 083</b>                                          | <b>(16 419)</b>                                                                           |

Следующие корректировки были внесены в консолидированный отчет о финансовом положении на 1 января 2017 г.:

| <i>В миллионах российских рублей</i>         | <i>Прим.</i> | <b>Балансовая<br/>стоимость на<br/>1 января 2017 г.<br/>согласно<br/>МСФО (IAS) 18</b> | <b>Влияние<br/>перехода на<br/>МСФО<br/>(IFRS) 15</b> | <b>Балансовая<br/>стоимость на<br/>1 января 2017 г.<br/>согласно<br/>МСФО (IFRS) 15</b> |
|----------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Отложенные налоговые активы                  | (a)          | 98                                                                                     | (26)                                                  | 72                                                                                      |
| <b>Итого внеоборотные активы</b>             |              | <b>5 303</b>                                                                           | <b>(26)</b>                                           | <b>5 277</b>                                                                            |
| Запасы                                       | (a)          | 8 788                                                                                  | (5 524)                                               | 3 264                                                                                   |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность  | (a)          | 1 358                                                                                  | (191)                                                 | 1 167                                                                                   |
| <b>Итого оборотные активы</b>                |              | <b>11 885</b>                                                                          | <b>(5 715)</b>                                        | <b>6 170</b>                                                                            |
| <b>Итого активы</b>                          |              | <b>17 188</b>                                                                          | <b>(5 741)</b>                                        | <b>11 447</b>                                                                           |
| Нераспределенная прибыль                     | (a), (b)     | (3 771)                                                                                | (1 687)                                               | (5 458)                                                                                 |
| <b>Итого капитал</b>                         |              | <b>(3 771)</b>                                                                         | <b>(1 687)</b>                                        | <b>(5 458)</b>                                                                          |
| Отложенное налоговое обязательство           | (a)          | (3)                                                                                    | (381)                                                 | (384)                                                                                   |
| <b>Итого долгосрочные обязательства</b>      |              | <b>(1 613)</b>                                                                         | <b>(381)</b>                                          | <b>(1 994)</b>                                                                          |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | (a)          | (11 352)                                                                               | 7 809                                                 | (3 543)                                                                                 |
| <b>Итого краткосрочные обязательства</b>     |              | <b>(11 804)</b>                                                                        | <b>7 809</b>                                          | <b>(3 995)</b>                                                                          |
| <b>Итого обязательства</b>                   |              | <b>(13 417)</b>                                                                        | <b>7 428</b>                                          | <b>(5 989)</b>                                                                          |
| <b>Итого обязательства и капитал</b>         |              | <b>(17 188)</b>                                                                        | <b>5 741</b>                                          | <b>(11 447)</b>                                                                         |

**5. Применение новых стандартов (продолжение)**

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2017 г.

| <i>В миллионах российских рублей</i>         | <i>Прим.</i> | <b>2017 г. согласно<br/>МСФО (IAS) 18</b> | <b>Влияние<br/>перехода на<br/>МСФО<br/>(IFRS) 15</b> | <b>2017 г. согласно<br/>МСФО (IFRS) 15</b> |
|----------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Выручка                                      | (a), (b)     | 12 316                                    | (2 335)                                               | 9 981                                      |
| Себестоимость продаж                         | (a), (b)     | (7 584)                                   | 2 013                                                 | (5 571)                                    |
| <b>Валовая прибыль</b>                       | (a), (b)     | 4 732                                     | (322)                                                 | 4 410                                      |
| Операционная прибыль                         | (a), (b)     | 3 231                                     | (322)                                                 | 2 909                                      |
| Финансовые расходы                           | (b)          | (129)                                     | (391)                                                 | (520)                                      |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>            | (a), (b)     | 3 185                                     | (713)                                                 | 2 472                                      |
| (Расход)/доход по налогу на прибыль          | (a), (b)     | (17)                                      | 130                                                   | 113                                        |
| <b>ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД</b>         | (a), (b)     | <b>3 168</b>                              | <b>(583)</b>                                          | <b>2 585</b>                               |
| Прибыль, относимая на:                       | (a), (b)     |                                           |                                                       |                                            |
| - собственников Организации                  | (a), (b)     | 3 168                                     | (583)                                                 | 2 585                                      |
| - неконтролирующую долю участия              | (a), (b)     | -                                         | -                                                     | -                                          |
| <b>Прибыль за год</b>                        | (a), (b)     | <b>3 168</b>                              | <b>(583)</b>                                          | <b>2 585</b>                               |
| <b>Итого совокупный доход, относимый на:</b> | (a), (b)     |                                           |                                                       |                                            |
| - собственников Организации                  | (a), (b)     | 3 168                                     | (583)                                                 | 2 585                                      |
| - неконтролирующую долю участия              | (a), (b)     | -                                         | -                                                     | -                                          |
| <b>Итого совокупный доход за год</b>         | (a), (b)     | <b>3 168</b>                              | <b>(583)</b>                                          | <b>2 585</b>                               |

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2017 г.

| <i>В миллионах российских рублей</i>                                                 | <b>2017 г. согласно<br/>МСФО (IAS) 18</b> | <b>Влияние<br/>перехода на<br/>МСФО<br/>(IFRS) 15</b> | <b>2017 г. согласно<br/>МСФО (IFRS) 15</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>                                  |                                           |                                                       |                                            |
| Прибыль до налогообложения                                                           | 3 185                                     | (713)                                                 | 2 472                                      |
| Финансовые расходы                                                                   | 129                                       | 391                                                   | 520                                        |
| <b>Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала</b> | <b>3 564</b>                              | <b>(322)</b>                                          | <b>3 242</b>                               |
| Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности                               | (453)                                     | (122)                                                 | (575)                                      |
| Уменьшение/(увеличение) запасов                                                      | 588                                       | (2 540)                                               | (1 952)                                    |
| (Уменьшение)/увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности                 | (2 252)                                   | 2 984                                                 | 732                                        |
| Уменьшение прочих активов                                                            | 75                                        | -                                                     | 75                                         |
| Увеличение аккредитивов                                                              | (767)                                     | -                                                     | (767)                                      |
| <b>Изменения в оборотном капитале</b>                                                | <b>(2 809)</b>                            | <b>322</b>                                            | <b>(2 487)</b>                             |
| <b>Чистая сумма денежных средств от операционной деятельности</b>                    | <b>480</b>                                | <b>-</b>                                              | <b>480</b>                                 |

(a) *Признание выручки и соответствующих отложенных налогов по договорам долевого участия*

Корректировка связана с изменением модели признания выручки с признания «в определенный момент времени» на признание «в течение определенного времени» по договорам долевого участия, подписанным до даты первоначального применения МСФО (IFRS) 15 и еще не исполненным, а также с соответствующим воздействием отложенного налогообложения. Пересчет выручки согласно методике МСФО (IFRS) 15 привел к увеличению нераспределенной прибыли по состоянию на 1 января 2017 г. в результате признания большего значения выручки в 2016 году по сравнению с методикой МСФО (IAS) 18. Таким образом, в 2017 году выручка согласно МСФО (IFRS) 15 также была признана согласно проценту завершенности, что составило меньшую величину по сравнению с выручкой, отраженной по МСФО (IAS) 18, согласно которому выручка признавалась в момент подписания акта приема-передачи после окончания строительства объекта.

## **5. Применение новых стандартов (продолжение)**

### **(б) Учет финансового компонента**

Корректировка предназначена для отражения воздействия значительного компонента финансирования, относящегося к договорам долевого участия и вызванного влиянием временной стоимости денег с учетом длинного операционного цикла (более 12 месяцев). Группа представляет влияние финансирования, представляющего собой процентные расходы, в составе финансовых расходов в консолидированной финансовой отчетности.

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными с 1 января 2018 г., но не оказали существенного воздействия на Группу:

- Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Платеж, основанный на акциях» (выпущены 20 июня 2016 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты).
- Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» (выпущены 12 сентября 2016 г. и вступают в силу, в зависимости от подхода, для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты, для организаций, выбирающих вариант временного освобождения, или при первом применении организацией МСФО (IFRS) 9 – для организаций, применяющих подход наложения).
- Ежегодные улучшения Международных стандартов финансовой отчетности, 2014-2016 гг. – Поправки к МСФО (IFRS) 1 и МСФО (IAS) 28 (выпущены 8 декабря 2016 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).
- Разъяснение КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предварительная оплата» (выпущены 8 декабря 2016 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).
- Поправки к МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» (выпущены 8 декабря 2016 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).

## **6. Новые стандарты и интерпретации**

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно.

**Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты).** Данные поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором. Основное последствие применения поправок заключается в том, что прибыль или убыток признаются в полном объеме в том случае, если сделка касается бизнеса. Если активы не представляют собой бизнес, даже если этими активами владеет дочерняя организация, признается только часть прибыли или убытка. Данные поправки не окажут влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

**МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущен 13 января 2016 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).** Новый стандарт определяет принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности в отношении операций аренды. Все договоры аренды приводят к получению арендатором права использования актива с момента начала действия договора аренды, а также к получению финансирования, если арендные платежи осуществляются в течение периода времени. В соответствии с этим, МСФО (IFRS) 16 отменяет классификацию аренды в качестве операционной или финансовой, как это предусматривается МСФО (IAS) 17, и вместо этого вводит единую модель учета операций аренды для арендаторов.

## **6. Новые стандарты и интерпретации (продолжение)**

Арендаторы должны будут признавать: (а) активы и обязательства в отношении всех договоров аренды со сроком действия более 12 месяцев, за исключением случаев, когда стоимость объекта аренды является незначительной; и (б) амортизацию объектов аренды отдельно от процентов по арендным обязательствам в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. В отношении учета аренды у арендодателя МСФО (IFRS) 16, по сути, сохраняет требования к учету, предусмотренные МСФО (IAS) 17. Таким образом, арендодатель продолжает классифицировать договоры аренды в качестве операционной или финансовой аренды и, соответственно, по-разному отражать их в консолидированной финансовой отчетности.

Группа приняла решение применять стандарт с даты его обязательного применения 1 января 2019 г., используя модифицированный ретроспективный метод без пересчета сравнительных показателей. Активы в форме права пользования недвижимостью оцениваются при переходе так, как если бы новые правила применялись всегда. Все прочие активы в форме права пользования оцениваются в сумме оставшегося обязательства по аренде, скорректированной на сумму ранее отраженных выплаченных авансом или начисленных арендных платежей, которые относятся к данному компоненту аренды (за вычетом резерва под обесценение при наличии), как указано в правилах перехода на МСФО (IFRS) 16.

Кроме того, Группа планирует использовать следующие упрощения практического характера:

- не применять МСФО (IFRS) 16 в отношении договоров, которые ранее не были идентифицированы как содержащие признаки аренды с применением МСФО (IAS) 17 и Разъяснения КРМФО (IFRIC) 4;
- применять одну ставку дисконтирования в отношении портфеля договоров аренды с обоснованно аналогичными характеристиками (например, договоры аренды с аналогичным оставшимся сроком аренды для аналогичного вида базовых активов в аналогичных экономических условиях);
- использовать суждения задним числом, например, при определении срока аренды, если договор содержит опционы на продление или прекращение аренды;
- признавать расходов по аренде равномерно на протяжении срока аренды в отношении краткосрочной аренды (срок аренды по которым на дату первоначального применения составляет не более 12 месяцев) и аренды малоценных активов.

Группа не ожидает какого-либо значительного влияния на свою консолидированную финансовую отчетность в связи с применением стандарта.

**КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении методов налогообложения доходов» (выпущен 7 июня 2017 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).** МСФО (IAS) 12 содержит руководство по отражению текущего и отложенного налога, но не содержит руководства, как отражать влияние неопределенности. Интерпретация разъясняет порядок применения требований МСФО (IAS) 12 по признанию и оценке в случае неопределенности при отражении налога на прибыль. Организация должна решить, рассматривать ли каждый случай неопределенности отдельно или вместе с одним или несколькими другими случаями неопределенности, в зависимости от того, какой подход позволяет наилучшим образом прогнозировать разрешение неопределенности. Организация должна исходить из предположения, что налоговые органы будут проводить проверку сумм, на проведение проверки которых имеют право, и при проведении проверки будут располагать всей полнотой знаний обо всей значимой информации. Если организация приходит к выводу о маловероятности принятия налоговыми органами решения по конкретному вопросу, в отношении которого существует неопределенность при отражении налога, последствия неопределенности будут отражаться в определении соответствующей налогооблагаемой прибыли или налогооблагаемого убытка, налоговых баз, неиспользованных налоговых убытков, неиспользованных налоговых льгот или налоговых ставок посредством использования либо наиболее вероятного значения, либо ожидаемого значения, в зависимости от того, какой метод организация считает наиболее подходящим для прогнозирования разрешения неопределенности. Организация отразит влияние изменения фактов и обстоятельств или появления новой информации, которая влияет на суждения или оценочные значения согласно интерпретации, как изменение оценочных значений.

## **6. Новые стандарты и интерпретации (продолжение)**

Примеры изменений фактов и обстоятельств или новой информации, которая может привести к пересмотру суждения или оценки, включают, в том числе, но не ограничиваясь этим, проверки или действия налоговых органов, изменения правил, установленных налоговыми органами, или истечение срока действия права налоговых органов на проверку или повторную проверку конкретного вопроса по отражению налога на прибыль. Отсутствие согласия или несогласие налоговых органов с отдельным решением по конкретному вопросу по отражению налога, при отсутствии других фактов, скорее всего не будет представлять собой изменение фактов и обстоятельств или новую информацию, влияющую на суждения и оценочные значения согласно интерпретации. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данная интерпретация повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

**Характеристики досрочного погашения, предполагающего отрицательную компенсацию – Поправки к МСФО (IFRS) 9 (выпущены 12 октября 2017 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).** Эти поправки позволяют измерить по амортизированной стоимости определенные кредиты и долговые ценные бумаги, которые могут быть погашены в сумме ниже амортизированной стоимости, например, по справедливой стоимости или по стоимости, включающей разумную компенсацию, подлежащую уплате заемщику, равную приведенной стоимости эффекта увеличения рыночной процентной ставки в течение оставшегося срока действия инструмента. Кроме того, текст, добавленный в раздел стандарта «Основание для представления вывода», вновь подтверждает действующее руководство в МСФО (IFRS) 9 о том, что модификации или обмены определенных финансовых обязательств, измеренных по амортизированной стоимости, которые не приводят к прекращению признания, приведут к появлению прибыли или убытка в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Таким образом в большинстве случаев отчитывающиеся организации не смогут пересмотреть эффективную процентную ставку на оставшийся срок действия кредита с тем, чтобы избежать воздействия на прибыль или убыток после модификации кредита. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

**Ежегодные усовершенствования МСФО, 2015-2017 гг. – Поправки к МСФО (IFRS) 3, МСФО (IFRS) 11, МСФО (IAS) 12 и МСФО (IAS) 23 (выпущены 12 декабря 2017 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).** Поправки ограниченной сферы применения затрагивают четыре стандарта. В МСФО (IFRS) 3 были внесены разъяснения, согласно которым приобретатель должен провести переоценку ранее имевшейся у него доли участия в совместной операции, если он получает контроль над бизнесом. Напротив, в МСФО (IFRS) 11 теперь четко разъяснено, что инвестор не должен проводить переоценку ранее имевшейся у него доли участия, если он получает совместный контроль над совместной операцией, аналогично существующим требованиям учета в тех случаях, когда ассоциированная организация становится совместным предприятием и наоборот. Поправка к МСФО (IAS) 12 разъясняет, что организация должна отражать все связанные с выплатой дивидендов эффекты по налогу на прибыль в тех же разделах, где были отражены операции или события, в результате которых была сформирована соответствующая распределяемая прибыль, например, в составе прибыли или убытка или в составе прочего совокупного дохода. Разъяснено, что данное требование применяется во всех случаях, когда выплаты по финансовым инструментам, классифицируемым как доле, представляют собой распределение прибыли, а не только в тех случаях, когда налоговые последствия являются результатом применения разных налоговых ставок к распределяемой и нераспределяемой прибыли. Пересмотренный стандарт МСФО (IAS) 23 теперь содержит четкие рекомендации относительно того, что заемные средства, полученные для целей финансирования конкретного актива, исключаются из пула затрат по займам общего назначения, которые могут быть капитализированы, только до тех пор, пока данный актив не будет практически завершен. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

**Поправки к Концептуальным основам финансовой отчетности (выпущены 29 марта 2018 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 г. или после этой даты).** Концептуальные основы финансовой отчетности в новой редакции содержат новую главу об оценке, рекомендации по отражению в отчетности финансовых результатов, усовершенствованные определения и рекомендации (в частности, определение обязательств) и пояснения по важным вопросам, таким как роль управления, осмотрительности и неопределенности оценки в подготовке финансовой отчетности.

## **6. Новые стандарты и интерпретации (продолжение)**

**Определение бизнеса – Поправки к МСФО (IFRS) 3 (выпущенные 22 октября 2018 г. и действующие в отношении приобретений с начала годового отчетного периода, начинающегося 1 января 2020 г. или после этой даты).** Данные поправки вносят изменение в определение бизнеса. Бизнес состоит из вкладов и существенных процессов, которые в совокупности формируют способность создавать отдачу. Новое руководство включает систему, позволяющую определить наличие вклада и существенного процесса, в том числе для компаний, находящихся на ранних этапах развития, которые еще не получили отдачу. В случае отсутствия отдачи для того, чтобы предприятие считалось бизнесом, должна присутствовать организованная рабочая сила. Определение термина «отдача» сужается, чтобы сконцентрировать внимание на товарах и услугах, предоставляемых клиентам, на создании инвестиционного дохода и прочих доходов, при этом исключаются результаты в форме снижения затрат и прочих экономических выгод. Кроме того, теперь больше не нужно оценивать, способны ли участники рынка заменять недостающие элементы или интегрировать приобретенную деятельность и активы. Организация может применить «тест на концентрацию». Приобретенные активы не будут считаться бизнесом, если практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном активе (или группе аналогичных активов). Поправки перспективные, и Группа применит их и оценит их влияние с 1 января 2020 г.

**Определение существенности – Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 (выпущенные 31 октября 2018 г. и действующие в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 г. или после этой даты).** Данные поправки уточняют определение существенности и применение этого понятия с помощью включения рекомендаций по определению, которые ранее были представлены в других стандартах МСФО. Кроме того, были улучшены пояснения к этому определению. Поправки также обеспечивают последовательность использования определения существенности во всех стандартах МСФО. Информация считается существенной, если в разумной степени ожидается, что ее пропуск, искажение или затруднение ее понимания может повлиять на решения, принимаемые основными пользователями финансовой отчетности общего назначения на основе такой финансовой отчетности, предоставляющей финансовую информацию об определенной отчитывающейся организации.

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Ожидается, что следующие стандарты и интерпретации, после вступления в силу, не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (выпущен 18 мая 2017 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты).
- Долгосрочные доли участия в ассоциированных организациях и совместных предприятиях – Поправки к МСФО (IAS) 28 (выпущены 12 октября 2017 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).
- «Изменения, секвестирование или погашение программы» – Поправки к МСФО (IAS) 19 Вознаграждения работникам (выпущены 7 февраля 2018 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).

## **7. Изменения в сравнительной информации**

Группа внесла исправления в сравнительную информацию в связи с изменениями в учетной политике по отражению авансов выданных. В соответствии с МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибках» исправления были внесены ретроспективно, и данные в сравнительной информации были скорректированы соответствующим образом.

(а) Авансы, выданные под строительство инвестиционной недвижимости, учитываемые ранее в строке «Инвестиционная недвижимость» консолидированного отчета о финансовом положении были реклассифицированы в строку «Авансы, выданные под строительство инвестиционной недвижимости и основных средств» в составе внеоборотных активов консолидированного отчета о финансовом положении.

**7. Изменения в сравнительной информации (продолжение)**

Влияние изменений классификации для целей представления консолидированного отчета о финансовом положении на 31 декабря 2017 г. и на 1 января 2017 г. было следующим:

| <i>В миллионах российских рублей</i>                                                   | <b>Первоначально<br/>представленная<br/>сумма на<br/>31 декабря 2017 г.</b> | <b>Изменение<br/>классификации</b> | <b>Сумма после<br/>корректировки на<br/>31 декабря 2017 г.</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Инвестиционная недвижимость                                                            | 4 504                                                                       | (20)                               | 4 484                                                          |
| Авансы выданные под строительство<br>инвестиционной недвижимости и<br>основных средств | -                                                                           | 20                                 | 20                                                             |

| <i>В миллионах российских рублей</i>                                                   | <b>Первоначально<br/>представленная<br/>сумма на<br/>31 декабря 2016 г.</b> | <b>Изменение<br/>классификации</b> | <b>Сумма после<br/>корректировки на<br/>1 января 2017 г.</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Инвестиционная недвижимость                                                            | 4 008                                                                       | (7)                                | 4 001                                                        |
| Авансы выданные под строительство<br>инвестиционной недвижимости и<br>основных средств | -                                                                           | 7                                  | 7                                                            |

(б) Авансы, выданные под строительство жилой недвижимости и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи, учитываемые ранее в строке «Запасы» консолидированного отчета о финансовом положении были реклассифицированы в строку «Авансы выданные под строительство жилой недвижимости и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи» в составе оборотных активов консолидированного отчета о финансовом положении.

Влияние изменений классификации для целей представления консолидированного отчета о финансовом положении на 31 декабря 2017 г. и на 1 января 2017 г. было следующим:

| <i>В миллионах российских рублей</i>                                                                                   | <b>Первоначально<br/>представленная<br/>сумма на<br/>31 декабря 2017 г.<br/>(пересчитано)</b> | <b>Изменение<br/>классификации</b> | <b>Сумма после<br/>корректировки на<br/>31 декабря 2017 г.</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Запасы                                                                                                                 | 6 125                                                                                         | (208)                              | 5 917                                                          |
| Авансы выданные под строительство<br>жилой недвижимости и коммерческой<br>недвижимости, предназначенной для<br>продажи | -                                                                                             | 208                                | 208                                                            |

| <i>В миллионах российских рублей</i>                                                                                   | <b>Первоначально<br/>представленная<br/>сумма на<br/>31 декабря 2016 г.<br/>(пересчитано)</b> | <b>Изменение<br/>классификации</b> | <b>Сумма после<br/>корректировки на<br/>1 января 2017 г.</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Запасы                                                                                                                 | 3 560                                                                                         | (296)                              | 3 264                                                        |
| Авансы выданные под строительство<br>жилой недвижимости и коммерческой<br>недвижимости, предназначенной для<br>продажи | -                                                                                             | 296                                | 296                                                          |

**7. Изменения в сравнительной информации (продолжение)**

Влияние изменений классификации для целей представления Примечания 14 «Запасы» на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. было следующим:

|                                                                                                                        | Первоначально<br>представленная<br>сумма на<br>31 декабря 2017 г.<br>(пересчитано) | Изменение<br>классификации | Сумма после<br>корректировки на<br>31 декабря 2017 г. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------|
| <i>В миллионах российских рублей</i>                                                                                   |                                                                                    |                            |                                                       |
| Авансы выданные под строительство<br>жилой недвижимости и коммерческой<br>недвижимости, предназначенной для<br>продажи | 208                                                                                | (208)                      | -                                                     |
| Итого запасы                                                                                                           | 6 125                                                                              | (208)                      | 5 917                                                 |
| <hr/>                                                                                                                  |                                                                                    |                            |                                                       |
|                                                                                                                        | Первоначально<br>представленная<br>сумма на<br>31 декабря 2016 г.<br>(пересчитано) | Изменение<br>классификации | Сумма после<br>корректировки на<br>1 января 2017 г.   |
| <i>В миллионах российских рублей</i>                                                                                   |                                                                                    |                            |                                                       |
| Авансы выданные под строительство<br>жилой недвижимости и коммерческой<br>недвижимости, предназначенной для<br>продажи | 296                                                                                | (296)                      | -                                                     |
| Итого запасы                                                                                                           | 3 560                                                                              | (296)                      | 3 264                                                 |

**8. Информация по сегментам**

Операционные сегменты представляют собой компоненты, осуществляющие хозяйственную деятельность, при этом они могут генерировать выручку или могут быть связаны с расходами, операционные результаты сегментов регулярно анализируются руководителем, отвечающим за операционные решения, и для операционных сегментов имеется отдельная финансовая информация. Руководитель, отвечающий за операционные решения, может быть представлен одним человеком или группой лиц, которые распределяют ресурсы и оценивают результаты деятельности организации.

**(а) Описание продукции и услуг, от реализации которых каждый отчетный сегмент получает выручку**

Группа осуществляет деятельность в рамках трех основных операционных сегментов:

- Сегмент 1 – представлен деятельностью, связанной с жилой недвижимостью;
- Сегмент 2 – представлен деятельностью, связанной с коммерческой недвижимостью;
- Сегмент 3 – представлен прочей деятельностью.

**(б) Факторы, которые руководство использует для определения и оценки отчетных сегментов**

Сегменты Группы являются стратегическими бизнес-единицами, ориентированными на различных клиентов и управляемыми по отдельности.

Для целей принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство осуществляет отдельный мониторинг информации о прибыли или убытке указанных подразделений. Для целей принятия решений используются только показатели сегментной прибыли или убытка, так как руководство считает, что эта информация является наиболее значимой при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях. Указанный показатель эффективности рассчитывается на основе данных, представленных в консолидированной финансовой отчетности по МСФО.

**8. Информация по сегментам (продолжение)**

**(в) Информация о прибыли или убытке отчетных сегментов**

Информация по отчетным сегментам за год, закончившийся 31 декабря 2018 г., приводится в таблице ниже:

| <i>В миллионах российских рублей</i>        | <b>Сегмент 1</b> | <b>Сегмент 2</b> | <b>Сегмент 3</b> | <b>Итого</b> |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| Выручка, в том числе:                       | 12 922           | 765              | 37               | 13 724       |
| <i>В течение времени:</i>                   | 11 591           | 139              | 37               | 11 767       |
| выручка по договорам долевого участия       | 11 532           | -                | -                | 11 532       |
| выручка от предоставления гостиничных услуг | -                | 110              | -                | 110          |
| выручка от прочей деятельности              | 59               | 29               | 37               | 125          |
| <i>В момент времени:</i>                    | 1 301            | 106              | -                | 1 407        |
| выручка от продажи недвижимости             | 1 301            | 2                | -                | 1 303        |
| выручка от предоставления гостиничных услуг | -                | 104              | -                | 104          |
| Арендный доход                              | 30               | 520              | -                | 550          |
| Себестоимость                               | (7 791)          | (270)            | (30)             | (8 091)      |
| Валовая прибыль                             | 5 131            | 495              | 7                | 5 633        |
| Финансовые доходы                           | 53               | 55               | -                | 108          |
| Финансовые расходы                          | (618)            | (12)             | -                | (630)        |
| Чистая прибыль/(убыток)                     | 2 918            | 507              | (176)            | 3 249        |
| EBITDA                                      | 3 142            | 621              | (174)            | -            |

Информация по отчетным сегментам за год, закончившийся 31 декабря 2017 г., приводится в таблице ниже:

| <i>В миллионах российских рублей</i>        | <b>Сегмент 1</b> | <b>Сегмент 2</b> | <b>Сегмент 3</b> | <b>Итого</b> |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| Выручка, в том числе:                       | 9 156            | 811              | 14               | 9 981        |
| <i>В течение времени:</i>                   | 7 416            | 146              | 14               | 7 576        |
| выручка по договорам долевого участия       | 7 393            | -                | -                | 7 393        |
| выручка от предоставления гостиничных услуг | -                | 93               | -                | 93           |
| выручка от прочей деятельности              | 23               | 53               | 14               | 90           |
| <i>В момент времени:</i>                    | 1 724            | 185              | -                | 1 909        |
| выручка от продажи недвижимости             | 1 724            | 75               | -                | 1 799        |
| выручка от предоставления гостиничных услуг | -                | 110              | -                | 110          |
| Арендный доход                              | 16               | 480              | -                | 496          |
| Себестоимость                               | (5 356)          | (215)            | -                | (5 571)      |
| Валовая прибыль                             | 3 800            | 596              | 14               | 4 410        |
| Финансовые доходы                           | 30               | 53               | -                | 83           |
| Финансовые расходы                          | (395)            | (125)            | -                | (520)        |
| Чистая прибыль/(убыток)                     | 2 477            | 141              | (33)             | 2 585        |
| EBITDA                                      | 2 373            | 265              | (21)             | -            |

Показатель прибыли до вычета процентов, налога на прибыль, износа и амортизации (EBITDA) не является финансовым показателем, предусмотренным МСФО, и рассчитывается как прибыль до вычета процентов, налогов и амортизации основных средств и нематериальных активов.

**(г) Анализ выручки в разрезе продуктов и услуг**

Анализ выручки Группы в разрезе продуктов и услуг представлен в Примечании 22.

**(д) Географическая информация**

Выручка Группы была получена от операций реализации готовой продукции на территории Российской Федерации.

## **8. Информация по сегментам (продолжение)**

### **(е) Крупнейшие клиенты**

Выручка от клиентов, на долю которых приходится 10% или более от общей суммы выручки, представлена следующим образом:

| <i>В миллионах российских рублей</i> | <b>Сегмент 1</b> | <b>Сегмент 2</b> | <b>Сегмент 3</b> | <b>Итого</b> |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>2018 г.</b>                       |                  |                  |                  |              |
| Покупатель 1                         | 3 085            | -                | -                | 3 085        |
| <b>Итого выручка за 2018 г.</b>      | <b>3 085</b>     | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>3 085</b> |
| <i>В миллионах российских рублей</i> | <b>Сегмент 1</b> | <b>Сегмент 2</b> | <b>Сегмент 3</b> | <b>Итого</b> |
| <b>2017 г.</b>                       |                  |                  |                  |              |
| Покупатель 1                         | 2 492            | -                | -                | 2 492        |
| <b>Итого выручка за 2017 г.</b>      | <b>2 492</b>     | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>2 492</b> |

## **9. Расчеты и операции со связанными сторонами**

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Сторонами, обладающими конечным контролем над Организацией, являются участники в лице членов семьи Гильфановых: супруги и их сыновья (Примечание 1). По состоянию на 31 декабря 2018 г., на 31 декабря 2017 г., а также за 2018 и 2017 гг. существенных операций с близкими родственниками, кроме семьи Гильфановых, не было. По состоянию на 31 декабря 2018 г., 31 декабря 2017 г. и за периоды, окончившиеся этими датами, в категорию «Прочие связанные стороны» входят компании под общим контролем семьи Гильфановых, а также компании, находящиеся под контролем лиц, входящих в состав ключевого управленческого персонала.

Операции со связанными сторонами проводились на рыночных условиях.

**9. Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)**

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2018 г. представлены ниже:

| <i>В миллионах российских рублей</i>                    | <b>Стороны,<br/>обладающие<br/>конечным<br/>контролем</b> | <b>Ключевой<br/>управ-<br/>ленческий<br/>персонал</b> | <b>Прочие<br/>связанные<br/>стороны</b> |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Займы выданные                                          | -                                                         | -                                                     | 1 160                                   |
| Дебиторская задолженность по договорам долевого участия | 87                                                        | 16                                                    | 1 825                                   |
| Авансы выданные под строительство                       | -                                                         | -                                                     | 1 006                                   |
| Дебиторская задолженность по аренде                     | -                                                         | -                                                     | 41                                      |
| Прочая дебиторская задолженность                        | 1                                                         | 3                                                     | 66                                      |
| Оценочный резерв по ожидаемым кредитным убыткам         | -                                                         | -                                                     | (104)                                   |
| Предоплата                                              | 6                                                         | -                                                     | 17                                      |
| Займы полученные                                        | -                                                         | -                                                     | (17)                                    |
| Обязательства по договорам долевого участия             | (4)                                                       | -                                                     | (292)                                   |
| Кредиторская задолженность по агентским договорам       | -                                                         | -                                                     | (4)                                     |
| Задолженность перед учредителями                        | (217)                                                     | -                                                     | -                                       |
| Кредиторская задолженность перед поставщиками           | -                                                         | -                                                     | (32)                                    |
| Прочая кредиторская задолженность                       | (6)                                                       | -                                                     | (37)                                    |
| Авансы полученные                                       | -                                                         | (4)                                                   | (3)                                     |

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за год, закончившийся 31 декабря 2018 г.:

| <i>В миллионах российских рублей</i>            | <b>Стороны,<br/>обладающие<br/>конечным<br/>контролем</b> | <b>Ключевой<br/>управ-<br/>ленческий<br/>персонал</b> | <b>Прочие<br/>связанные<br/>стороны</b> |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Выручка от продажи недвижимости                 | 35                                                        | 6                                                     | 3 426                                   |
| Арендный доход                                  | 6                                                         | -                                                     | 98                                      |
| Выручка от прочей деятельности                  | 1                                                         | 2                                                     | 26                                      |
| Прочий операционный доход                       | -                                                         | -                                                     | 16                                      |
| Финансовый доход                                | -                                                         | -                                                     | 68                                      |
| Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки | 6                                                         | -                                                     | 33                                      |
| Расходы по строительству                        | -                                                         | -                                                     | (2 922)                                 |
| Консультационные и информационные услуги        | -                                                         | -                                                     | (1)                                     |
| Расходы по услугам управляющей компании         | -                                                         | -                                                     | (32)                                    |
| Прочие коммерческие и административные расходы  | -                                                         | -                                                     | (18)                                    |
| Дивиденды                                       | (369)                                                     | -                                                     | -                                       |
| Финансовые расходы                              | -                                                         | -                                                     | (2)                                     |
| Расходы по аренде                               | -                                                         | -                                                     | (45)                                    |

**9. Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)**

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2017 г. представлены ниже:

| <i>В миллионах российских рублей</i>                               | <b>Стороны, обладающие конечным контролем</b> | <b>Ключевой управленческий персонал</b> | <b>Прочие связанные стороны</b> |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| Займы выданные                                                     | -                                             | -                                       | 649                             |
| Дебиторская задолженность по договорам долевого участия            | 238                                           | 11                                      | 298                             |
| Дебиторская задолженность по агентским договорам                   | -                                             | -                                       | 62                              |
| Авансы выданные под строительство                                  | -                                             | -                                       | 1                               |
| Дебиторская задолженность по аренде                                | -                                             | -                                       | 11                              |
| Прочая дебиторская задолженность                                   | 1                                             | -                                       | 46                              |
| Предоплата                                                         | -                                             | -                                       | 4                               |
| Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности | (6)                                           | -                                       | (137)                           |
| Займы полученные                                                   | -                                             | -                                       | (18)                            |
| Обязательства по договорам долевого участия                        | -                                             | (6)                                     | (65)                            |
| Кредиторская задолженность по агентским договорам                  | (4)                                           | -                                       | (97)                            |
| Кредиторская задолженность перед поставщиками                      | -                                             | -                                       | (359)                           |
| Прочая кредиторская задолженность                                  | (1)                                           | -                                       | (366)                           |
| Вознаграждение ключевого управленческого персонала                 | -                                             | 46                                      | -                               |

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за год, закончившийся 31 декабря 2017 г.:

| <i>В миллионах российских рублей</i>                                  | <b>Стороны, обладающие конечным контролем</b> | <b>Ключевой управленческий персонал</b> | <b>Прочие связанные стороны</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| Выручка от продажи недвижимости                                       | 3                                             | 4                                       | 2 538                           |
| Арендный доход                                                        | -                                             | -                                       | 1                               |
| Агентское вознаграждение                                              | -                                             | -                                       | 2                               |
| Выручка от прочей деятельности                                        | -                                             | -                                       | 51                              |
| Прочий операционный доход                                             | -                                             | -                                       | 10                              |
| Финансовый доход                                                      | -                                             | -                                       | 45                              |
| Восстановление резерва по торговой и прочей дебиторской задолженности | -                                             | -                                       | 22                              |
| Расходы по строительству                                              | -                                             | -                                       | (2 340)                         |
| Приобретение активов                                                  | -                                             | -                                       | (63)                            |
| Консультационные и информационные услуги                              | -                                             | -                                       | (38)                            |
| Расходы по услугам управляющей компании                               | -                                             | -                                       | (8)                             |
| Прочие коммерческие и административные расходы                        | -                                             | -                                       | (9)                             |
| Дивиденды                                                             | (123)                                         | -                                       | -                               |
| Вознаграждение ключевого управленческого персонала                    | -                                             | 13                                      | -                               |
| Финансовые расходы                                                    | -                                             | -                                       | (1)                             |

По состоянию на 31 декабря 2018 г. по кредитам, полученным Группой, на сумму 4 561 млн руб. (на 31 декабря 2017 г.: 3 241 млн руб.) были предоставлены поручительства от связанных сторон Группы на сумму 4 561 млн руб., а также залог имущества на сумму 1 456 млн руб. (на 31 декабря 2017 г: 2 394 млн руб. и 536 млн руб. соответственно).

В течении 2017 и 2018 гг., и по состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2018 г. были заключены опционные соглашения с собственниками дочерних компаний на выкуп контролирующих долей в капитале этих компаний. Совокупная стоимость заключенных опционных соглашений составила менее 1 млн руб. на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2018 г. (Примечания 4, 27).

Ключевой управленческий персонал представлен Генеральным директором Организации, Директором направления жилой недвижимости, Директором направления коммерческой недвижимости, Директором по финансам, Директором по правовым вопросам, Директором по внутреннему аудиту, Директором по персоналу, Директором по информационным технологиям, Директором по стратегии и развитию.

## 10. Основные средства

Изменения балансовой стоимости основных средств представлены ниже:

|                                                    | Земля     | Здания и сооружения | Машины и оборудование | Прочее    | Незавершенное строительство | Итого        |
|----------------------------------------------------|-----------|---------------------|-----------------------|-----------|-----------------------------|--------------|
| <i>В миллионах российских рублей</i>               |           |                     |                       |           |                             |              |
| Первоначальная стоимость на 31 декабря 2016 г.     | 41        | 682                 | 341                   | 21        | 215                         | 1 300        |
| Накопленная амортизация                            | -         | (52)                | (45)                  | (9)       | -                           | (106)        |
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2016 г.</b>  | <b>41</b> | <b>630</b>          | <b>296</b>            | <b>12</b> | <b>215</b>                  | <b>1 194</b> |
| Поступления                                        | 1         | -                   | 42                    | 12        | 305                         | 360          |
| Перевод из незавершенного строительства            | -         | 120                 | 178                   | 12        | (310)                       | -            |
| Выбытия                                            | (1)       | (131)               | (142)                 | (3)       | -                           | (277)        |
| Амортизация                                        | -         | (21)                | (47)                  | (4)       | -                           | (72)         |
| Первоначальная стоимость на 31 декабря 2017 г.     | 41        | 647                 | 361                   | 41        | 210                         | 1 300        |
| Накопленная амортизация                            | -         | (49)                | (34)                  | (12)      | -                           | (95)         |
| <i>В миллионах российских рублей</i>               |           |                     |                       |           |                             |              |
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 г.</b>  | <b>41</b> | <b>598</b>          | <b>327</b>            | <b>29</b> | <b>210</b>                  | <b>1 205</b> |
| Поступления                                        | -         | 14                  | 2                     | 10        | 153                         | 179          |
| Перевод из запасов                                 | 10        | -                   | -                     | -         | 149                         | 159          |
| Перевод из одной категории в другую                | -         | 53                  | (48)                  | (5)       | -                           | -            |
| Выбытия                                            | -         | (16)                | (6)                   | -         | -                           | (22)         |
| Амортизация                                        | -         | (26)                | (31)                  | (6)       | -                           | (63)         |
| Сумма обесценения, отраженная в прибыли или убытке | (6)       | (232)               | (56)                  | (1)       | -                           | (295)        |
| Первоначальная стоимость на 31 декабря 2018 г.     | 51        | 701                 | 302                   | 54        | 512                         | 1 620        |
| Накопленная амортизация и обесценение              | (6)       | (310)               | (114)                 | (27)      | -                           | (457)        |
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 г.</b>  | <b>45</b> | <b>391</b>          | <b>188</b>            | <b>27</b> | <b>512</b>                  | <b>1 163</b> |

Часть объектов незавершенного строительства и земельных участков были переведены в 2018 году из строки «Запасы» в состав строки «Основные средства», что обусловлено изменением назначения таких объектов. Руководством было принято решение использовать их в деятельности Группы, а не реализовывать третьим лицам. Также перевод обусловлен межеванием земельных участков с целью выделения участков, предназначенных для строительства объектов коммунальной инфраструктуры в жилых комплексах Группы.

## 10. Основные средства (продолжение)

Незавершенное строительство, в основном, представляет собой: сети теплоснабжения – для транспортировки теплоносителя и горячего водоснабжения к объектам жилых комплексов; очистные сооружения, предназначенные для сбора и очистки хозяйственных-бытовых сточных вод от объектов жилых комплексов; водозаборные сооружения, предназначенные для хранения, подачи хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения, а также наружные сети ливневой канализации. По завершении работ данные активы переводятся в категории зданий и сооружений, машин и оборудования.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. здания, земля и оборудование, балансовой стоимостью 337 млн руб. (на 31 декабря 2017 г.: 348 млн руб.) были предоставлены в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по займам (Примечание 25).

В 2018 году были выявлены индикаторы обесценения по основным средствам коммунальной инфраструктуры. Основными активами данной категории являются сети инженерно-технического обеспечения жилых комплексов, расположенных в Республике Татарстан: котельное оборудование, сети водоснабжения и водоотведения. Для проведения теста на обесценение были определены следующие генерирующие единицы (ГЕ): ЖК «Арт Сити», ЖК «Весна» и ЖК «Царёво». Тестирование на обесценение по данным объектам было проведено с привлечением независимого оценщика.

Убыток от обесценения по видам генерирующих единиц представлено в таблице ниже:

| <i>В миллионах российских рублей</i> |  | 2018 г.    |
|--------------------------------------|--|------------|
| <b>Генерирующая единица</b>          |  |            |
| ЖК «Царево»                          |  | 191        |
| ЖК «Весна»                           |  | 60         |
| ЖК «Арт Сити»                        |  | 44         |
| <b>Итого за период</b>               |  | <b>295</b> |

Возмещаемая стоимость представляет собой справедливую стоимость актива или генерирующей единицы за вычетом расходов на продажу или ценность использования в зависимости от того, которая из данных величин больше.

При определении возмещаемой стоимости основных средств были использованы следующие показатели и допущения:

| <b>Ключевые допущения для теста на обесценение</b>                                                                              |                                                       | 31.12.2018 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------|
| Период прогнозирования                                                                                                          | 5 лет                                                 |            |
| Ставка дисконтирования, рассчитанная на основе средневзвешенной стоимости капитала (на основании доналогового денежного потока) | 17,95%-18,77%<br>(19,15%-23,99%)                      |            |
| Долгосрочный темп роста (согласно данным агентства Economic Intelligence Unit)                                                  | 4,22%                                                 |            |
| <b>Прочие допущения</b>                                                                                                         |                                                       |            |
| Тарифы (источник)                                                                                                               | Постановление Государственного комитета РТ по тарифам |            |
| Оборотный капитал, % от выручки                                                                                                 | 1,79%-3,91%                                           |            |

При определении возмещаемой стоимости были использованы следующие основные допущения:

- Прогноз по выручке строился на базе фактических данных за 2018 год и утверждённых тарифов на водо- и теплоснабжение на 2018-2020 гг.;
- Прогноз по расходам строился на базе фактических данных за 2018 год, а также на базе утвержденных бюджетов до 2022 г..

#### **10. Основные средства (продолжение)**

Наиболее чувствительными показателями при определении возмещаемой стоимости основных средств является ставка дисконтирования.

При увеличении ставки дисконтирования на 1% рыночная ценность использования активов снизится на 6,4 млн руб. и составит 241 млн руб.

При снижении ставки дисконтирования на 1% рыночная ценность использования активов увеличится на 7 млн руб. и составит 255 млн руб.

По результатам тестирования на предмет обесценения убыток от обесценения в сумме 295 млн руб. был признан в составе себестоимости.

В отношении остальных объектов основных средств по состоянию на 31 декабря 2018 г., 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. индикаторов обесценения не выявлено. Руководство не выявило признаков, свидетельствующих о потенциальном обесценении основных средств коммунальной инфраструктуры по состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2016 г.

Если бы расчетные сроки полезного использования основных средств были бы больше или меньше на 10% от оценок руководства, амортизационные отчисления должны были бы уменьшиться на 6 млн руб. или увеличиться на 7 млн руб., соответственно (2017 г.: должны были бы уменьшиться на 6 млн руб. или увеличиться на 7 млн руб., соответственно).

Группа использует аппарат к установке для неинвазивной абляции фокусированным ультразвуком, отраженный в составе категории «Машины и оборудование» на условиях финансовой аренды (лизинга). По истечении срока лизинга у Группы возникает возможность приобрести оборудование по выгодной цене. По состоянию на 31 декабря 2018 г. балансовая стоимость используемого оборудования составила 28 млн руб. (на 31 декабря 2017 г.: 35 млн руб., на 31 декабря 2016 г.: 0 руб.).

#### **11. Инвестиционная недвижимость и активы для продажи**

Инвестиционная недвижимость, введенная в эксплуатацию:

| <i>В миллионах российских рублей</i>                                    | <b>2018 г.</b> | <b>2017 г.</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 1 января</b>   | <b>3 908</b>   | <b>3 778</b>   |
| Поступления                                                             | 532            | 712            |
| Выбытия                                                                 | (287)          | (16)           |
| Перевод в запасы                                                        | (200)          | (516)          |
| Перевод в активы для продажи                                            | (150)          | -              |
| Перевод из запасов                                                      | 379            | -              |
| Доход/(убыток) от переоценки по справедливой стоимости                  | 51             | (50)           |
| <b>Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 31 декабря</b> | <b>4 233</b>   | <b>3 908</b>   |

# **11. Инвестиционная недвижимость и активы для продажи (продолжение)**

Ниже представлено движение незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости:

| <i>В миллионах российских рублей</i>                         | <b>2018 г.</b> | <b>2017 г.</b> |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Стоимость инвестиционной недвижимости на 1 января</b>     | <b>576</b>     | <b>223</b>     |
| Поступления                                                  | 2 035          | 1 065          |
| Капитализированные затраты по привлеченным кредитам и займам | 198            | -              |
| Перевод в запасы                                             | (5)            | -              |
| Перевод из запасов                                           | 7              | -              |
| Ввод в эксплуатацию                                          | (532)          | (712)          |
| <b>Стоимость инвестиционной недвижимости на 31 декабря</b>   | <b>2 279</b>   | <b>576</b>     |

Перевод активов преимущественно обусловлен изменением разрешенного использования земельного участка в результате утверждения планов руководства, в том числе в результате межевания. Земельные участки, предназначенные для строительства жилой недвижимости и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи, переводятся в состав строки «Запасы»; земельные участки, назначение которых не определено, а также предназначенные для строительства коммерческой недвижимости, учитываются в составе строки «Инвестиционная недвижимость». Объекты инвестиционной недвижимости, готовые к немедленной продаже, по которым ведется активная деятельность по продаже активов по обоснованной цене, и продажа ожидается в течение одного года, учитываются в составе строки «Активы для продажи».

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости производится ежегодно по состоянию на 31 декабря независимым оценщиком, имеющим соответствующую профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки объектов имущества аналогичного типа на территории Российской Федерации.

В отношении незавершенного строительства на разных этапах требуются разрешения контролирующих органов, в том числе утверждение первоначального проекта, районирования, ввода в эксплуатацию, соблюдения природоохранного законодательства и прочих аспектов. Исходя из исторического опыта Группы в области подобных проектов со сходным местоположением, ожидается, что все необходимые разрешения и утверждения будут получены, но дата завершения строительства может варьироваться, в частности, в зависимости от своевременности получения разрешений и каких-либо действий по устранению несоответствий, которые могут потребоваться со стороны Группы.

В течение 2018 г. Группа капитализировала в составе инвестиционной недвижимости расходы по кредитам и займам в сумме 198 млн руб., ставка капитализации 9,2% (2017 г.: 0 руб.).

Прямые операционные расходы, признанные в составе прибылей или убытков в сумме 140 млн руб. (2017 г.: 108 млн руб.), относятся к сданной в аренду инвестиционной недвижимости. Арендный доход от инвестиционной недвижимости представлен в Примечании 22.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 2 215 млн руб. (на 31 декабря 2017 г.: 1 923 млн руб.) была предоставлена в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по займам и кредитам. (Примечание 25).

По состоянию на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. у Группы отсутствуют предусмотренные договорами обязанности по приобретению, строительству или развитию инвестиционной недвижимости либо по ремонту, текущему обслуживанию или улучшению.

Для тех случаев, когда Группа выступает в качестве арендодателя, в таблице ниже представлены будущие минимальные арендные платежи к получению по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения:

**11. Инвестиционная недвижимость и активы для продажи (продолжение)**

| <i>В миллионах российских рублей</i>                                  | <b>2018 г.</b> | <b>2017 г.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Не позднее 1 года                                                     | 109            | 182            |
| От 1 года до 5 лет                                                    | 576            | 619            |
| Свыше 5 лет                                                           | 817            | 1 327          |
| <b>Итого платежи по операционной аренде к получению на 31 декабря</b> | <b>1 502</b>   | <b>2 128</b>   |

Общая сумма условных платежей к получению по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения, которые были признаны Группой в составе дохода в 2018 г., составила 94 млн руб. (2017 г.: 180 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2018 г. существенное допущение было сделано в отношении доходного подхода для оценки крупных проектов Группы – была установлена ставка дисконтирования 16,23% (на 31 декабря 2017 г.: 13,27%).

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости. Было определено, что если бы ставка дисконтирования изменилась на 1% в 2018 году, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости должна была бы увеличиться на 113 млн руб. или уменьшиться на 103 млн руб. (2017 г.: увеличиться на 36 млн руб., уменьшиться на 33 млн руб.).

В таблице ниже представлены основные категории активов, классифицируемых как предназначенные для продажи:

| <i>В миллионах российских рублей</i>                                | <b>2018 г.</b> | <b>2017 г.</b> |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Стоимость активов, предназначенных для продажи на 1 января</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| Перевод из инвестиционной недвижимости                              | 150            | -              |
| Доход от переоценки по справедливой стоимости                       | 20             | -              |
| <b>Стоимость активов, предназначенных для продажи на 31 декабря</b> | <b>170</b>     | <b>-</b>       |

В июне 2018 году Руководство одобрило план по продаже коммерческих помещений в ЖК Изумрудный город. Группа активно предлагает эти активы на продажу и планирует завершить продажу к концу 2019 г. Доход от переоценки до справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие активов для продажи составил 20 млн руб.

**12. Авансы, выданные под строительство**

**Авансы, выданные под строительство в составе внеоборотных активов**

| <i>В миллионах российских рублей</i>                          | <b>На 31 декабря<br/>2018 г.</b> | <b>На 31 декабря<br/>2017 г.</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Авансы выданные под строительство инвестиционной недвижимости | 252                              | 20                               |
| Авансы выданные под строительство основных средств            | 14                               | -                                |
| За вычетом резерва по сомнительным долгам                     | (14)                             | -                                |
| <b>Итого авансы выданные</b>                                  | <b>252</b>                       | <b>20</b>                        |

**12. Авансы, выданные под строительство (продолжение)**

**Авансы, выданные под строительство в составе оборотных активов**

| <i>В миллионах российских рублей</i>                                                             | <b>На 31 декабря<br/>2018 г.</b> | <b>На 31 декабря<br/>2017 г.</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Авансы выданные под строительство жилой и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи | 1 373                            | 208                              |
| За вычетом резерва по сомнительным долгам                                                        | (27)                             | -                                |
| <b>Итого авансы выданные</b>                                                                     | <b>1 346</b>                     | <b>208</b>                       |

**13. Инвестиции**

**Долгосрочные инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости**

| <i>В миллионах российских рублей</i>                         | <b>На 31 декабря<br/>2018 г.</b> | <b>На 31 декабря<br/>2017 г.</b> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Займы, предоставленные третьим лицам                         | 657                              | 148                              |
| Векселя                                                      | 110                              | -                                |
| За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки | (5)                              | -                                |
| <b>Итого</b>                                                 | <b>762</b>                       | <b>148</b>                       |

**Краткосрочные инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости**

| <i>В миллионах российских рублей</i>                         | <b>На 31 декабря<br/>2018 г.</b> | <b>На 31 декабря<br/>2017 г.</b> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Займы, предоставленные третьим лицам                         | 542                              | 605                              |
| Векселя                                                      | 29                               | 18                               |
| Прочие инвестиции                                            | 4                                | 3                                |
| За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки | (15)                             | (36)                             |
| <b>Итого</b>                                                 | <b>560</b>                       | <b>590</b>                       |

Увеличение займов, предоставленных третьим лицам, вызвано предоставлением займа прочей связанной стороне.

По займам, предоставленным в 2017 году, в течение 2018 г. были заключены дополнительные соглашения об отсрочке платежа по займам выданным.

По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2018 г., 31 декабря 2017 г. оценочная справедливая стоимость инвестиций приблизительно равна их балансовой стоимости.

Ниже приводится анализ непогашенных инвестиций по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2017 г.:

**13. Инвестиции (продолжение)**

В миллионах российских рублей

На 31 декабря 2017 г.

|                                               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|
| <b>Непросроченные и необесцененные</b>        |             |
| - Векселя крупных компаний                    | 18          |
| - Займы средним предприятиям                  | 716         |
| - Займы физическим лицам                      | 1           |
| - Прочие инвестиции                           | 3           |
| <b>Итого непросроченные и необесцененные</b>  | <b>738</b>  |
| <b>Итого индивидуально обесцененные займы</b> | <b>36</b>   |
| <b>За вычетом резерва под обесценение</b>     | <b>(36)</b> |
| <b>Итого займы выданные на 31 декабря</b>     | <b>738</b>  |

Ниже приводится изменение оценочных резервов по кредитным убыткам займов выданных за 2018 г.:

|                                                                                                  | Оценочный резерв под кредитные убытки |                                                                                                            |                                                                       |       | Валовая балансовая стоимость  |                                                                                                            |                                                                       |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------|
|                                                                                                  | Этап 1<br>(ОКУ за<br>12 мес.)         | Этап 2<br>(ОКУ за<br>весь<br>срок при<br>значи-<br>тельном<br>увели-<br>чении<br>кредит-<br>ного<br>риска) | Этап 3<br>(ОКУ за<br>весь<br>срок по<br>обесце-<br>ненным<br>активам) | Итого | Этап 1<br>(ОКУ за<br>12 мес.) | Этап 2<br>(ОКУ за<br>весь<br>срок при<br>значи-<br>тельном<br>увели-<br>чении<br>кредит-<br>ного<br>риска) | Этап 3<br>(ОКУ за<br>весь<br>срок по<br>обесце-<br>ненным<br>активам) | Итого |
| <i>(в тысячах российских рублей)</i>                                                             |                                       |                                                                                                            |                                                                       |       |                               |                                                                                                            |                                                                       |       |
| <b>Займы, предоставленные третьим лицам</b>                                                      |                                       |                                                                                                            |                                                                       |       |                               |                                                                                                            |                                                                       |       |
| <b>На 1 января 2018 г.</b>                                                                       | -                                     | (14)                                                                                                       | (22)                                                                  | (36)  | 717                           | 14                                                                                                         | 22                                                                    | 753   |
| <i>Изменения, влияющие на отчисления в оценочный резерв под кредитные убытки за период:</i>      |                                       |                                                                                                            |                                                                       |       |                               |                                                                                                            |                                                                       |       |
| Перевод:                                                                                         |                                       |                                                                                                            |                                                                       |       |                               |                                                                                                            |                                                                       |       |
| - в обесцененные активы (из Этапа 1 и Этапа 2 в Этап 3)                                          | -                                     | 14                                                                                                         | (14)                                                                  | -     | -                             | (14)                                                                                                       | 14                                                                    | -     |
| Вновь созданные или приобретенные                                                                | -                                     | (6)                                                                                                        | -                                                                     | (6)   | 1 098                         | 6                                                                                                          | -                                                                     | 1 104 |
| Прекращение признания в течение периода                                                          | -                                     | -                                                                                                          | 22                                                                    | 22    | -                             | -                                                                                                          | (22)                                                                  | (22)  |
| <b>Итого изменения, влияющие на отчисления в оценочный резерв под кредитные убытки за период</b> | -                                     | (6)                                                                                                        | (14)                                                                  | (20)  | 1 815                         | 6                                                                                                          | 14                                                                    | 1 835 |
| <i>Изменения, не влияющие на отчисления в оценочный резерв под кредитные убытки за период:</i>   |                                       |                                                                                                            |                                                                       |       |                               |                                                                                                            |                                                                       |       |
| Выбытия                                                                                          | -                                     | -                                                                                                          | -                                                                     | -     | (636)                         | -                                                                                                          | -                                                                     | (636) |
| <b>На 31 декабря 2018 г.</b>                                                                     | -                                     | (6)                                                                                                        | (14)                                                                  | (20)  | 1 179                         | 6                                                                                                          | 14                                                                    | 1 199 |

### 13. Инвестиции (продолжение)

Векселя крупных компаний по состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г.: получены от банка с кредитным рейтингом Ba1 по данным рейтингового агентства Moody's.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. векселя стоимостью 101 млн руб. (на 31 декабря 2017 г.: 18 млн руб.) были предоставлены в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по кредитам (Примечание 25).

### 14. Запасы

| <i>В миллионах российских рублей</i> | На 31 декабря<br>2018 г. | На 31 декабря<br>2017 г. | На 1 января<br>2017 г. |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| Незавершенное строительство объектов | 5 204                    | 5 164                    | 2 134                  |
| Готовая продукция                    | 850                      | 689                      | 1 055                  |
| Товары                               | 146                      | 19                       | 42                     |
| Прочие запасы                        | 88                       | 45                       | 33                     |
| <b>Итого запасы</b>                  | <b>6 288</b>             | <b>5 917</b>             | <b>3 264</b>           |

По состоянию на 31 декабря 2018 г. запасы, представленные незавершенным строительством, в сумме 525 млн руб. были выданы в качестве обеспечения по заемным средствам (на 31 декабря 2017 г.: 387 млн руб.).

В 2018 году стоимость запасов соответствовала чистой возможной цене продажи. В течение 2017 г. стоимость запасов в размере 75 млн руб. была снижена до чистой возможной цены продажи (2016 г.: 101 млн руб.).

Незавершенное строительство объектов в сумме 3 964 млн руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2017 г.: 4 114 млн руб., на 31 декабря 2016 г.: 1 218 млн руб.).

Стоимость запасов, признанная как расход в течение периода, представляет собой себестоимость реализованных активов в сумме 7 138 млн руб. (2017 г.: 5 394 млн руб.). Сумма прочих материальных затрат за период составила 97 млн руб. (2017 г.: 69 млн руб.).

### 15. Торговая и прочая дебиторская задолженность

**Торговая и прочая дебиторская задолженность в составе внеоборотных активов**

| <i>В миллионах российских рублей</i>                               | На 31 декабря<br>2018 г. | На 31 декабря<br>2017 г. | На 1 января<br>2017 г. |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| Дебиторская задолженность по договорам долевого участия            | 129                      | -                        | -                      |
| <b>Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности</b> | <b>129</b>               | <b>-</b>                 | <b>-</b>               |
| <b>Итого торговая и прочая дебиторская задолженность</b>           | <b>129</b>               | <b>-</b>                 | <b>-</b>               |

15. Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)

Торговая и прочая дебиторская задолженность в составе оборотных активов

| <i>В миллионах российских рублей</i>                                                           | На 31 декабря<br>2018 г. | На 31 декабря<br>2017 г. | На 1 января<br>2017 г. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости | 2 686                    | 1 188                    | 1 002                  |
| Дебиторская задолженность по агентским договорам                                               | 1                        | 81                       | 47                     |
| Дебиторская задолженность по аренде                                                            | 135                      | 121                      | 111                    |
| Дебиторская задолженность по финансовой аренде                                                 | 152                      | 165                      | -                      |
| Прочая финансовая дебиторская задолженность                                                    | 155                      | 135                      | 47                     |
| За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки                                   | (223)                    | (290)                    | (241)                  |
| <b>Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>                             | <b>2 906</b>             | <b>1 400</b>             | <b>966</b>             |
| Прочая дебиторская задолженность                                                               | 180                      | 155                      | 34                     |
| Предоплата                                                                                     | 406                      | 253                      | 172                    |
| За вычетом резерва под обесценение                                                             | (8)                      | (17)                     | (5)                    |
| <b>Итого нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>                           | <b>578</b>               | <b>391</b>               | <b>201</b>             |
| <b>Итого торговая и прочая дебиторская задолженность</b>                                       | <b>3 484</b>             | <b>1 791</b>             | <b>1 167</b>           |

Дебиторская задолженность по договорам долевого участия представляет собой задолженность покупателей по оплате в соответствии с условиями заключенных договоров. Увеличение дебиторской задолженности по договорам долевого участия связано с увеличением объемов заключенных договоров долевого участия по продаже жилой недвижимости.

Предоплата представлена авансами, выданными поставщикам в счет предоставления услуг в рамках заключенных договоров.

В таблице ниже объясняются изменения в оценочном резерве под кредитные убытки для торговой и прочей дебиторской задолженности, произошедшие в период между началом и концом годового периода.

| <i>В миллионах российских рублей</i>         | Оценочный резерв под<br>кредитные убытки |
|----------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Остаток на 1 января 2018 г.</b>           | <b>290</b>                               |
| Вновь созданные или приобретенные            | 65                                       |
| Изменения в оценочных значениях и допущениях | (132)                                    |
| <b>Остаток на 31 декабря 2018 г.</b>         | <b>223</b>                               |

В таблице ниже приводится изменение резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности в течение 2017 г. Изменение резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности за 2017 г. отражено в составе коммерческих расходов.

**15. Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)**

| <i>В миллионах российских рублей</i>                          | <b>2017 г.</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Резерв под обесценение на 1 января</b>                     | <b>246</b>     |
| Изменение резерва под обесценение в течение года              | 114            |
| Суммы, списанные в течение года как безнадежная задолженность | (53)           |
| <b>Резерв под обесценение на 31 декабря</b>                   | <b>307</b>     |

Ниже представлен анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2017 г.:

| <i>В миллионах российских рублей</i>                               | <b>На 31 декабря<br/>2017 г.</b> |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Непросроченная и необесцененная задолженность</b>               |                                  |
| - Средних предприятий                                              | 150                              |
| - Физических лиц                                                   | 850                              |
| <b>Итого непросроченная и необесцененная задолженность</b>         | <b>1 000</b>                     |
| <b>Просроченная, но необесцененная задолженность</b>               |                                  |
| - с задержкой платежа менее 180 дней                               | 124                              |
| - с задержкой платежа от 181 до 360 дней                           | 47                               |
| - с задержкой платежа свыше 360 дней                               | 229                              |
| <b>Итого просроченная, но необесцененная задолженность</b>         | <b>400</b>                       |
| <b>Просроченная и обесцененная задолженность</b>                   |                                  |
| - с задержкой платежа свыше 360 дней                               | 290                              |
| <b>Итого просроченная и обесцененная задолженность</b>             | <b>290</b>                       |
| За вычетом резерва под обесценение                                 | (290)                            |
| <b>Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности</b> | <b>1 400</b>                     |

**16. Денежные средства и эквиваленты денежных средств**

| <i>В миллионах российских рублей</i>                          | <b>На 31 декабря<br/>2018 г.</b> | <b>На 31 декабря<br/>2017 г.</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Денежные средства в кассе                                     | 2                                | 1                                |
| Остатки на текущих банковских счетах                          | 787                              | 163                              |
| Депозиты до востребования                                     | 621                              | 496                              |
| Переводы в пути                                               | 1                                | 1                                |
| <b>Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств</b> | <b>1 411</b>                     | <b>661</b>                       |

# **16. Денежные средства и эквиваленты денежных средств (продолжение)**

В таблице ниже представлен анализ денежных средств и эквивалентов денежных средств по кредитному качеству:

|                                                               |                              | На 31 декабря<br>2018 г. | На 31 декабря<br>2017 г. |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Остатки на банковских счетах до востребования</b>          |                              |                          |                          |
| <b>Рейтинг</b>                                                | <b>Рейтинговое агентство</b> |                          |                          |
| Ba1                                                           | Moody's                      | 770                      | 121                      |
| ruBB+                                                         | Эксперт РА                   | -                        | 42                       |
| ruBB-                                                         | Эксперт РА                   | 17                       | -                        |
| <b>Остатки на депозитах до востребования</b>                  |                              |                          |                          |
| <b>Рейтинг</b>                                                | <b>Рейтинговое агентство</b> |                          |                          |
| Ba1                                                           | Moody's                      | 383                      | 150                      |
| ruBB+                                                         | Эксперт РА                   | -                        | 346                      |
| ruBB-                                                         | Эксперт РА                   | 238                      | -                        |
| <b>Прочие денежные средства</b>                               |                              | <b>3</b>                 | <b>2</b>                 |
| <b>Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств</b> |                              | <b>1 411</b>             | <b>661</b>               |

В течение 2018 г. был изменен кредитный рейтинг банка с ruBB+ по состоянию на 31.12.2017 на ruBB- по состоянию на 31.12.2018, баланс денежных средств и их эквивалентов в котором составляет 256 млн руб. и 385 млн руб. соответственно. Понижение кредитного рейтинга не является индикатором значительного увеличения кредитного риска и не приводит к начислению дополнительных ожидаемых кредитных убытков.

# **17. Аккредитивы**

Аккредитивы Группы по состоянию на 31 декабря 2018 г. составляют 1 122 млн руб. (на 31 декабря 2017 г.: 1 145 млн руб.), полученные от банка с кредитным рейтингом Ba1 по данным рейтингового агентства Moody's, и сформированы в соответствии с условиями предоставления кредита в этом банке, с целью проектного финансирования строящихся объектов.

# **18. Капитал**

Уставный капитал Организации состоит из номинальной стоимости долей участников. По состоянию на 31 декабря 2018 г. уставный капитал Организации составляет 10 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 10 тыс. руб.). По состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. уставный капитал полностью оплачен.

В течение года были начислены и выплачены следующие дивиденды (Примечание 21):

| <i>В миллионах российских рублей</i>                          | 2018 г.    | 2017 г.  |
|---------------------------------------------------------------|------------|----------|
| <b>Кредиторская задолженность по дивидендам на 1 января</b>   | -          | -        |
| Дивиденды, распределенные в течение года                      | 369        | 123      |
| Дивиденды, выплаченные в течение года                         | (152)      | (123)    |
| <b>Кредиторская задолженность по дивидендам на 31 декабря</b> | <b>217</b> | <b>-</b> |

## 19. Кредиты и займы

### Долгосрочные кредиты и займы

| <i>В миллионах российских рублей</i>      | На 31 декабря<br>2018 г. | На 31 декабря<br>2017 г. |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Банковские кредиты                        | 4 915                    | 2 717                    |
| <b>Итого долгосрочные кредиты и займы</b> | <b>4 915</b>             | <b>2 717</b>             |

### Краткосрочные кредиты и займы и краткосрочная часть долгосрочных кредитов

| <i>В миллионах российских рублей</i>       | На 31 декабря<br>2018 г. | На 31 декабря<br>2017 г. |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Банковские кредиты                         | 270                      | 506                      |
| Займы полученные                           | 17                       | 18                       |
| Обязательства по финансовой аренде         | 1                        | 12                       |
| <b>Итого краткосрочные кредиты и займы</b> | <b>288</b>               | <b>536</b>               |
| <b>Итого</b>                               | <b>5 203</b>             | <b>3 253</b>             |

В таблице ниже представлено движение по финансовым обязательствам, за исключением дивидендов, движение которых раскрывается в Примечании 18.

| <i>В миллионах российских рублей</i>                                                            | Заемные<br>средства | Обязательства<br>по финансовой<br>аренде | Итого        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|--------------|
| <b>Обязательства, возникшие в результате<br/>финансовой деятельности, на 1 января 2017 г.</b>   | <b>2 035</b>        | <b>-</b>                                 | <b>2 035</b> |
| Признание финансового обязательства                                                             | -                   | 13                                       | 13           |
| Поступление денежных средств                                                                    | 3 932               | -                                        | 3 932        |
| Погашение денежными средствами, включая<br>уплаченный процент                                   | (2 951)             | (3)                                      | (2 954)      |
| Начисление процентов                                                                            | 224                 | -                                        | 224          |
| <b>Обязательства, возникшие в результате<br/>финансовой деятельности, на 31 декабря 2017 г.</b> | <b>3 240</b>        | <b>10</b>                                | <b>3 250</b> |
| Поступление денежных средств                                                                    | 7 665               | -                                        | 7 665        |
| Погашение денежными средствами, включая<br>уплаченный процент                                   | (6 032)             | (9)                                      | (6 041)      |
| Начисление процентов                                                                            | 329                 | -                                        | 329          |
| <b>Обязательства, возникшие в результате<br/>финансовой деятельности, на 31 декабря 2018 г.</b> | <b>5 202</b>        | <b>1</b>                                 | <b>5 203</b> |

Кредиты и займы Группы выражены в рублях.

В отчетном году Группа привлекла для строительства Центра семейного отдыха в г. Казани средства долгосрочной кредитной линии ПАО «Банк ВТБ». Кредитная линия предоставлена банком на 7 лет. Общий лимит кредитной линии – 4 658 млн руб., на 31.12.2018 задолженность перед банком составила 1 665 млн руб., процентная ставка – 9,5% годовых.

## **19. Кредиты и займы (продолжение)**

Банковские кредиты подлежат погашению до 23.03.2028, средняя ставка составляет 9,44% годовых (2017 г.: 11% годовых). Риск изменения процентной ставки по кредитам и займам Группы и договорные даты пересмотра цен на конец отчетного периода раскрыты в Примечании 28.

Кредиты и займы в сумме 4 011 млн руб. (на 31 декабря 2017 г.: 2 309 млн руб.) получены под залог инвестиций, основных средств, запасов и инвестиционной недвижимости. См. Примечания 10, 11, 13, 14 и 25.

Справедливая стоимость кредитов и займов соответствует их балансовой стоимости. Справедливая стоимость определяется на основе дисконтированных денежных потоков.

## **20. Резервы под обязательства и отчисления**

Изменения долгосрочных резервов под обязательства и отчисления представлены ниже:

| <i>В миллионах российских рублей</i>              | <b>Резерв по социальным объектам</b> | <b>Итого</b> |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 г.</b> | -                                    | -            |
| Увеличение резерва                                | 90                                   | 90           |
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 г.</b> | <b>90</b>                            | <b>90</b>    |

Изменения краткосрочных резервов под обязательства и отчисления представлены ниже:

| <i>В миллионах российских рублей</i>              | <b>Резерв по социальным объектам</b> | <b>Резерв по благоустройству</b> | <b>Итого</b> |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|
| <b>Балансовая стоимость на 1 января 2017 г.</b>   | -                                    | <b>16</b>                        | <b>16</b>    |
| Увеличение резерва                                | -                                    | 24                               | 24           |
| Использование резерва                             | -                                    | (16)                             | (16)         |
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 г.</b> | -                                    | <b>24</b>                        | <b>24</b>    |
| Увеличение резерва                                | 43                                   | 10                               | 53           |
| Использование резерва                             | -                                    | (24)                             | (24)         |
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 г.</b> | <b>43</b>                            | <b>10</b>                        | <b>53</b>    |

Резерв по благоустройству был классифицирован как краткосрочные обязательства, поскольку у Группы нет безусловного права отсрочки погашения на срок свыше года после отчетной даты.

## 21. Торговая и прочая кредиторская задолженность

| <i>В миллионах российских рублей</i>                                                                          | На 31 декабря<br>2018 г. | На 31 декабря<br>2017 г. | На 1 января<br>2017 г. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| Кредиторская задолженность перед поставщиками                                                                 | 663                      | 885                      | 533                    |
| Кредиторская задолженность по агентским договорам                                                             | 13                       | 243                      | 62                     |
| Задолженность перед учредителями                                                                              | 217                      | -                        | -                      |
| Прочая кредиторская задолженность                                                                             | 246                      | 584                      | 263                    |
| <b>Итого финансовая кредиторская задолженность в составе<br/>торговой и прочей кредиторской задолженности</b> | <b>1 139</b>             | <b>1 712</b>             | <b>858</b>             |
| Обязательства по договорам долевого участия                                                                   | 5 386                    | 3 089                    | 2 522                  |
| Авансы полученные                                                                                             | 128                      | 117                      | 104                    |
| Прочая кредиторская задолженность                                                                             | 79                       | 63                       | 32                     |
| Резерв по отпускам                                                                                            | 26                       | 20                       | 27                     |
| <b>Торговая и прочая кредиторская задолженность</b>                                                           | <b>6 758</b>             | <b>5 001</b>             | <b>3 543</b>           |

В соответствии с заключенными договорами долевого участия с физическими лицами, Группа взяла на себя обязательства по завершению строительства объектов недвижимости в течение обычного операционного цикла строительства. По состоянию на 31 декабря 2018 г. обязательства Группы по этим договорам составили 5 386 млн руб. (на 31 декабря 2017 г.: 3 089 млн руб., на 1 января 2017 г.: 2 522 млн руб.). Обязательства по договорам долевого участия представляют собой совокупную величину цены сделки, распределенной на обязанности к исполнению, являющиеся невыполненными (или частично невыполненными) по состоянию на отчетную дату. Группа ожидает признать выручку в отношении отраженных на 31 декабря 2018 г. обязательств по договорам долевого участия в течение 2019-2020 гг. В течение 2018 г. Группа признала в составе выручки 2 834 млн руб. без учета компонента финансирования в отношении обязательств по договорам долевого участия по состоянию на 31 декабря 2017 г. (в течение 2017 г.: 2 086 млн руб. без учета компонента финансирования в отношении обязательств по договорам долевого участия на 1 января 2017 г.).

Рост обязательств по договорам долевого участия обусловлен увеличением объемов заключенных договоров долевого участия по продаже жилой недвижимости.

Обязательства по договорам долевого участия, как правило, являются предоплаченными покупателями, либо осуществляется рассрочка платежа не более 60 дней. Так как срок исполнения указанных обязательств, в среднем, составляет от 12 до 18 месяцев, то происходит влияние компонента финансирования на полученное возмещение, которое отражает влияние временной стоимости денег с учетом длинного операционного цикла.

Авансы полученные представляют собой авансы полученные от покупателей в счет предоставления коммунальных услуг и услуг водоснабжения и водообеспечения, образовательных и консультационных услуг.

Кредиторская задолженность по агентским договорам представляет собой задолженность перед агентами за оказание услуг по продаже объектов недвижимости и сопровождению сделок.

## 22. Выручка

Анализ выручки по категориям согласно руководству по признанию выручки, вступившему в силу с 1 января 2018 г.:

| <i>В миллионах российских рублей</i> | 2018 г.       | 2017 г.<br>(пересчитано) |
|--------------------------------------|---------------|--------------------------|
| Выручка по договорам с покупателями  | 13 174        | 9 485                    |
| Арендный доход                       | 550           | 496                      |
| <b>Итого выручка</b>                 | <b>13 724</b> | <b>9 981</b>             |

## 22. Выручка (продолжение)

Расшифровка выручки по договорам с покупателями

| <i>В миллионах российских рублей</i>                           | 2018 г.       | 2017 г.<br>(пересчитано) |
|----------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|
| Выручка по договорам долевого участия                          | 11 532        | 7 393                    |
| Выручка от предоставления гостиничных услуг                    | 110           | 93                       |
| Выручка от прочей деятельности                                 | 125           | 90                       |
| <b>Итого выручка, признанная в течение периода</b>             | <b>11 767</b> | <b>7 576</b>             |
| Выручка от продажи недвижимости                                | 1 303         | 1 799                    |
| Выручка от предоставления прочих гостиничных услуг             | 104           | 110                      |
| <b>Итого выручка, признанная в определенный момент времени</b> | <b>1 407</b>  | <b>1 909</b>             |
| <b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>               | <b>13 174</b> | <b>9 485</b>             |

Группа применяет принцип практического упрощения, предусмотренный п. 121 МСФО (IFRS) 15, и не раскрывает информацию об оставшихся обязанностях к исполнению, являющихся частью договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет один год или менее.

## 23. Коммерческие и административные расходы, себестоимость продаж

| <i>В миллионах российских рублей</i>                   | 2018 г.      | 2017 г.      |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Расходы на оплату труда                                | 437          | 283          |
| Расходы по агентским договорам                         | 211          | 111          |
| Налоги и иные платежи в бюджет                         | 155          | 190          |
| Расходы на маркетинг и рекламу                         | 133          | 97           |
| Социальные и страховые взносы                          | 116          | 79           |
| Аренда                                                 | 114          | 78           |
| Материальные затраты                                   | 79           | 39           |
| Консультационные и информационные услуги               | 74           | 77           |
| Расходы по обслуживанию                                | 47           | 5            |
| Расходы по услугам управляющей компании                | 36           | 6            |
| Увеличение резерва по обесценению нефинансовых активов | 33           | 12           |
| Государственные пошлины                                | 28           | 27           |
| Амортизация                                            | 26           | 46           |
| Расходы на командировки                                | 26           | 14           |
| Вознаграждение аудитора и оценщика                     | 24           | 27           |
| Представительские расходы                              | 22           | 16           |
| Расходы по услугам банка                               | 19           | 31           |
| Роялти                                                 | 8            | 6            |
| Вознаграждение членов совета директоров                | 7            | 6            |
| Убыток от продажи основных средств                     | 2            | 97           |
| Электроснабжение                                       | 2            | 4            |
| Увеличение резерва по обесценению финансовых активов   | -            | 102          |
| Прочее                                                 | 181          | 141          |
| <b>Итого коммерческие и административные расходы</b>   | <b>1 780</b> | <b>1 494</b> |

Основную часть строки «Себестоимость продаж» составляют затраты по услугам генеральных подрядчиков в рамках договоров по строительству недвижимости. Также в состав строки включены затраты по расходу на оплату труда, коммунальным услугам, услугам охраны, газо- и электроснабжения.

Расходы на оплату труда за 2018 год, включенные в состав строк «Себестоимость продаж» и «Коммерческие и административные расходы» составили 667 млн руб. (за 2017 год: 407 млн руб.). Рост расходов на оплату труда обусловлен увеличением среднего количества сотрудников за 2018 год, а также выплатами дополнительных бонусов и премий.

## 24. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

| <i>В миллионах российских рублей</i>              | <b>2018 г.</b> | <b>2017 г.</b> |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Текущий налог на прибыль                          | (41)           | (40)           |
| Отложенный налог                                  | (301)          | 153            |
| <b>(Расход)/доход по налогу на прибыль за год</b> | <b>(342)</b>   | <b>113</b>     |

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы за 2018 и 2017 гг., составляет 20%. Вместе с тем часть компаний Группы применяет упрощенную систему налогообложения либо не является плательщиком по налогу на прибыль. Упрощенная система налогообложения предусматривает освобождение от уплаты налога на прибыль и уплаты налога в зависимости от базы, определяемой как доходы, либо как доходы за минусом расходов с применением ставки в соответствии с НК РФ. Расходы по налогу на доходы компаний, применяющих упрощенную систему налогообложения, отражены в составе коммерческих и административных расходов. ЗПИФН, входящие в периметр консолидации Группы, не являются юридическими лицами в соответствии с законодательством РФ и не являются плательщиками налога на прибыль.

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

В связи с тем, что определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов и расходов.

Отложенный налог отражает налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях консолидированной финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2018 г., 31 декабря 2017 г. и 1 января 2017 г. в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

Соотношение между расходом по налогам и прибылью от деятельности Группы по бухгалтерскому учету представлено следующим образом:

| <i>В миллионах российских рублей</i>                                              | <b>2018 г.</b> | <b>2017 г.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Прибыль до налогообложения</b>                                                 | <b>3 591</b>   | <b>2 472</b>   |
| Расчетная сумма расхода по налогу на прибыль по установленной законом ставке 20%: | (718)          | (494)          |
| Необлагаемые доходы                                                               | 495            | 730            |
| Влияние налога компаний на упрощенном режиме налогообложения                      | (119)          | (123)          |
| <b>(Расход)/доход по налогу на прибыль за год</b>                                 | <b>(342)</b>   | <b>113</b>     |

По строке необлагаемые доходы отражен налоговый эффект от корректировок по консолидации дочерних компаний, включая исключение внутригрупповых операций, корректировку по нереализованной прибыли, результат оценки инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости, а также налоговый эффект по исключению финансового результата компаний, не являющихся плательщиками по налогу на прибыль.

## 24. Налог на прибыль (продолжение)

Начиная с 31 декабря 2016 г. вступили в силу изменения в российское налоговое законодательство в отношении переноса налоговых убытков на будущие периоды. Изменения касаются налоговых убытков, понесенных и накопленных с 2007 г., которые не были использованы. Применявшееся ранее ограничение в 10 лет отменено, и перенос налоговых убытков на будущие периоды больше не ограничен по сроку, в течение которого он может быть осуществлен. Изменения также устанавливают ограничение по сумме возможного использования налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, на период с 2017 по 2020 г. Сумма налоговых убытков, которая может быть использована каждый год в течение этого периода, ограничена 50% годовой налогооблагаемой прибыли.

**Неопределенные налоговые позиции.** По оценкам руководства, у Группы нет существенных рисков в отношении неопределенной ситуации с налоговыми вычетами, в связи с чем необходимость признания дополнительных расходов по налогу отсутствует.

### Отложенные налоги в разбивке по видам временных разниц

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль. Налоговые последствия изменения этих временных разниц подробно представлены ниже.

|                                                   | 1 января<br>2018 г.<br>(пересчи-<br>тано) | Отнесено на<br>счет<br>прибылей<br>и убытков | 31 декабря<br>2018 г. |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|
| <i>В миллионах российских рублей</i>              |                                           |                                              |                       |
| <b>Отложенные налоговые активы</b>                | <b>856</b>                                | <b>53</b>                                    | <b>909</b>            |
| Основные средства                                 | 45                                        | 57                                           | 102                   |
| Инвестиционная недвижимость                       | 2                                         | (2)                                          | -                     |
| Инвестиции                                        | 7                                         | (3)                                          | 4                     |
| Запасы                                            | 646                                       | (41)                                         | 605                   |
| Авансы выданные под строительство                 | -                                         | 8                                            | 8                     |
| Дебиторская задолженность                         | 56                                        | (42)                                         | 14                    |
| Активы для продажи                                | -                                         | 6                                            | 6                     |
| Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды | 64                                        | 63                                           | 127                   |
| Кредиторская задолженность                        | 27                                        | (16)                                         | 11                    |
| Резервы под обязательства и отчисления            | 9                                         | 20                                           | 29                    |
| Прочее                                            | -                                         | 3                                            | 3                     |
| <b>Отложенные налоговые обязательства</b>         | <b>(1 014)</b>                            | <b>(354)</b>                                 | <b>(1 368)</b>        |
| Основные средства                                 | (13)                                      | 13                                           | -                     |
| Инвестиционная недвижимость                       | (2)                                       | (141)                                        | (143)                 |
| Запасы                                            | (58)                                      | 58                                           | -                     |
| НДС к возмещению                                  | -                                         | (2)                                          | (2)                   |
| Дебиторская задолженность                         | (40)                                      | (364)                                        | (404)                 |
| Инвестиции                                        | (12)                                      | -                                            | (12)                  |
| Кредиторская задолженность                        | (890)                                     | 80                                           | (810)                 |
| <b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>  | <b>(159)</b>                              | <b>(301)</b>                                 | <b>(460)</b>          |

## 24. Налог на прибыль (продолжение)

Налоговый эффект движения временных разниц за год, закончившийся 31 декабря 2017 г., приведен ниже:

| <i>В миллионах российских рублей</i>              | <b>1 января<br/>2017 г.<br/>(пересчи-<br/>тано)</b> | <b>Отнесено на<br/>счет<br/>прибылей<br/>и убытков</b> | <b>31 декабря<br/>2017 г.<br/>(пересчи-<br/>тано)</b> |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Отложенные налоговые активы</b>                | <b>1 476</b>                                        | <b>(620)</b>                                           | <b>856</b>                                            |
| Основные средства                                 | -                                                   | 45                                                     | 45                                                    |
| Инвестиционная недвижимость                       | 13                                                  | (11)                                                   | 2                                                     |
| Инвестиции                                        | 5                                                   | 2                                                      | 7                                                     |
| Запасы                                            | 1 230                                               | (584)                                                  | 646                                                   |
| Дебиторская задолженность                         | 47                                                  | 9                                                      | 56                                                    |
| Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды | 51                                                  | 13                                                     | 64                                                    |
| Кредиторская задолженность                        | 121                                                 | (94)                                                   | 27                                                    |
| Резервы под обязательства и отчисления            | 9                                                   | -                                                      | 9                                                     |
| <b>Отложенные налоговые обязательства</b>         | <b>(1 788)</b>                                      | <b>773</b>                                             | <b>(1 015)</b>                                        |
| Основные средства                                 | -                                                   | (13)                                                   | (13)                                                  |
| Инвестиционная недвижимость                       | (7)                                                 | 5                                                      | (2)                                                   |
| Запасы                                            | (81)                                                | 23                                                     | (58)                                                  |
| Дебиторская задолженность                         | (139)                                               | 99                                                     | (40)                                                  |
| Финансовые вложения                               | -                                                   | (12)                                                   | (12)                                                  |
| Кредиторская задолженность                        | (1 561)                                             | 671                                                    | (890)                                                 |
| <b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>  | <b>(312)</b>                                        | <b>153</b>                                             | <b>(159)</b>                                          |

При существующей структуре Группы налоговые убытки и текущие налоговые активы одних компаний Группы не могут быть зачтены против текущих налоговых обязательств и налогооблагаемой прибыли других компаний Группы, и, соответственно, налоги могут быть начислены, даже если имеет место консолидированный налоговый убыток. Поэтому взаимозачет отложенных налоговых активов и обязательств возможен, только если они относятся к одному и тому же налогоплательщику.

## 25. Условные и договорные обязательства

**Судебные разбирательства.** К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски о возмещении убытков. Исходя из собственной оценки, а также консультаций внутренних и внешних профессиональных консультантов, руководство считает, что они не приведут к каким-либо значительным убыткам.

**Условные налоговые обязательства.** Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании, в целом, соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), с определенными особенностями. Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

## 25. Условные и договорные обязательства (продолжение)

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов по Группе. Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Группой интерпретации с достаточной степенью вероятности могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Группа понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Группой интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом. Помимо указанных выше вопросов руководство полагает, что прочие возможные обязательства Группы, связанные с налоговыми рисками, не приведут к возникновению каких-либо убытков.

**Обязательства по операционной аренде.** У Группы отсутствуют договоры операционной аренды без права досрочного прекращения, где она выступает в качестве арендатора.

**Активы в залоге и активы, ограниченные в использовании.** По состоянию на 31 декабря 2018 г., 31 декабря 2017 г. у Группы были следующие активы, переданные в залог в качестве обеспечения:

| В миллионах<br>российских рублей                                                      | Прим. | На 31 декабря 2018 г.  |                                         | На 31 декабря 2017 г.  |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------|-----------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                       |       | Заложен-<br>ные активы | Обеспе-<br>ченные<br>обязатель-<br>ства | Заложен-<br>ные активы | Обеспе-<br>ченные<br>обязатель-<br>ства |
| Основные средства                                                                     | 10,19 | 337                    | 150                                     | 348                    | 239                                     |
| Инвестиционная недвижимость                                                           | 11,19 | 2 215                  | 2 665                                   | 1 923                  | 1 263                                   |
| Инвестиции                                                                            | 13,19 | 101                    | 76                                      | 18                     | 274                                     |
| Запасы                                                                                | 14,19 | 525                    | 1 120                                   | 387                    | 533                                     |
| <b>Итого активы, переданные в<br/>залог в качестве<br/>обеспечения, на 31 декабря</b> |       | <b>3 178</b>           | <b>4 011</b>                            | <b>2 676</b>           | <b>2 309</b>                            |

**Вопросы охраны окружающей среды.** В настоящее время в России ужесточается природоохранное законодательство и продолжается пересмотр позиции государственных органов Российской Федерации относительно обеспечения его соблюдения. Группа проводит периодическую оценку своих обязательств, связанных с охраной окружающей среды. По мере выявления обязательств они незамедлительно отражаются в консолидированной финансовой отчетности. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменения существующего законодательства и нормативных актов, а также в результате судебной практики, не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, хотя и могут оказаться значительными. Руководство Группы считает, что в условиях существующей системы контроля за соблюдением действующего природоохранного законодательства отсутствуют обязательства, возникающие в связи с нанесением ущерба окружающей среде.

**Соблюдение условий кредитных договоров.** В соответствии с условиями заключенных кредитных договоров, Группа должна соблюдать определенные условия и ограничения, включая требования поддержания некоторых финансовых коэффициентов. Эти требования изложены в кредитных соглашениях компаний Группы, на основе которых компании Группы обязаны, в том числе, поддерживать соотношение чистого долга к показателю EBITDA на определенном в соглашении уровне. Невыполнение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая увеличение расходов по заемным средствам и объявление дефолта. По состоянию на 31 декабря 2018 г., 31 декабря 2017 г., а также в 2018 и 2017 гг. Группой были соблюдены условия, предусмотренные кредитными договорами.

## 26. Неконтролирующая доля участия

В таблице ниже представлена информация обо всех дочерних компаниях, в которых имеется неконтролирующая доля участия, значительная для Группы.

До момента образования материнской компании неконтролирующая доля участия отсутствовала, консолидация выполнялась по принципу наличия общего контроля (Примечание 4). После образования Организации в сентябре 2017 г. и выкупа контрольной доли (60%) в компаниях ООО «Инвесткапиталсервис» и ООО «Грандфинанс» в конце декабря 2017 г., в консолидированной финансовой отчетности была выделена неконтролирующая доля участия в ООО «Инвесткапиталсервис» и ООО «Грандфинанс» в размере 4 160 млн руб. С собственниками ряда компаний были заключены опционные соглашения с правом выкупа контролирующей доли в уставном капитале, что также привело к образованию отрицательной неконтролирующей доли участия в размере 2 450 млн руб. в связи с отрицательной величиной доли чистых активов данных дочерних компаний, приходящейся на неконтролирующую долю участия. В результате данных операций неконтролирующая доля участия составила 1 710 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2017 г.

|                                                                         | Место осуществления деятельности | Процент неконтролирующей доли участия | Прибыль или убыток, приходящийся на неконтролирующую долю участия | Накопленные неконтролирующие доли участия в дочерней компании |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <i>В миллионах российских рублей</i>                                    |                                  |                                       |                                                                   |                                                               |
| <b>Год, закончившийся 31 декабря 2018 г.</b>                            |                                  |                                       |                                                                   |                                                               |
| ООО «Грандфинанс»                                                       | Республика Татарстан             | 40%                                   | -                                                                 | 15                                                            |
| ЗПИФН «Лэнд Девелопмент»                                                | Республика Татарстан             | 40%                                   | (267)                                                             | 520                                                           |
| ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом» | Республика Татарстан             | 40%                                   | 866                                                               | 2 232                                                         |
| ООО «Инвесткапиталсервис»                                               | Республика Татарстан             | 40%                                   | -                                                                 | (24)                                                          |
| ООО «Управляющая строительная компания «Стандарт»                       | Республика Татарстан             | 100%                                  | (94)                                                              | (2 035)                                                       |
| ЗПИФН «Развитие»                                                        | Республика Татарстан             | 40%                                   | 20                                                                | 414                                                           |
| ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»                        | Республика Татарстан             | 40%                                   | 501                                                               | 1 543                                                         |
| ООО «Вишневый пай»                                                      | Республика Татарстан             | 100%*                                 | 579                                                               | 1 169                                                         |
| ООО «Спектрподряд»                                                      | Республика Татарстан             | 40%                                   | 28                                                                | 301                                                           |
| ООО «Управляющая компания «Унистрой»                                    | Республика Татарстан             | 100%*                                 | (192)                                                             | (482)                                                         |
| ООО «Юнайт-Девелопмент»                                                 | Республика Татарстан             | 40%                                   | 86                                                                | 292                                                           |
| ООО «СтройИнвестКонсалтинг»                                             | Республика Татарстан             | 40%                                   | 84                                                                | 82                                                            |
| ООО «Виптон»                                                            | Республика Татарстан             | 40%                                   | (5)                                                               | 51                                                            |
| ООО «Стройриэлт»                                                        | Республика Татарстан             | 100%*                                 | (174)                                                             | (489)                                                         |
| ООО «Энергоресурс»                                                      | Республика Татарстан             | 40%                                   | (113)                                                             | (135)                                                         |
| Прочие                                                                  |                                  |                                       | 49                                                                | (266)                                                         |
| <b>ИТОГО</b>                                                            |                                  |                                       | <b>1 368</b>                                                      | <b>3 188</b>                                                  |

**26. Неконтролирующая доля участия (продолжение)**

|                                                                         | Место осуществления<br>деятельности | Процент<br>неконтро-<br>лирующей<br>доли<br>участия | Прибыль или<br>убыток,<br>приходящийся<br>на неконтро-<br>лирующую<br>долю участия | Накопленные<br>неконтро-<br>лирующие доли<br>участия в<br>дочерней<br>компании |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <i>В миллионах российских рублей</i>                                    |                                     |                                                     |                                                                                    |                                                                                |
| <b>Год, закончившийся 31 декабря 2017 г.</b>                            |                                     |                                                     |                                                                                    |                                                                                |
| ООО «Грандфинанс»                                                       | Республика Татарстан                | 40%                                                 | -                                                                                  | 15                                                                             |
| ЗПИФН «Лэнд Девелопмент»                                                | Республика Татарстан                | 40%                                                 | -                                                                                  | 787                                                                            |
| ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом» | Республика Татарстан                | 40%                                                 | -                                                                                  | 1 366 (24)                                                                     |
| ООО «Инвесткапиталсервис»                                               | Республика Татарстан                | 40%                                                 | -                                                                                  | -                                                                              |
| ООО «Управляющая строительная компания «Стандарт»                       | Республика Татарстан                | 98%                                                 | -                                                                                  | (1 982)                                                                        |
| ЗПИФН «Развитие»                                                        | Республика Татарстан                | 40%                                                 | -                                                                                  | 393                                                                            |
| ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»                        | Республика Татарстан                | 40%                                                 | -                                                                                  | 1 042                                                                          |
| ООО «Вишневый пай»                                                      | Республика Татарстан                | 100%*                                               | -                                                                                  | 590                                                                            |
| ООО «Спектрподряд»                                                      | Республика Татарстан                | 40%                                                 | -                                                                                  | 273                                                                            |
| ООО «Управляющая компания «Унистрой»                                    | Республика Татарстан                | 85%*                                                | -                                                                                  | (352)                                                                          |
| ООО «Юнайт-Девелопмент»                                                 | Республика Татарстан                | 40%                                                 | -                                                                                  | 206                                                                            |
| ООО «СтройИнвестКонсалтинг»                                             | Республика Татарстан                | 40%                                                 | -                                                                                  | (2)                                                                            |
| ООО «Виптон»                                                            | Республика Татарстан                | 40%                                                 | -                                                                                  | 56                                                                             |
| ООО «Стройриэлт»                                                        | Республика Татарстан                | 98%*                                                | -                                                                                  | (321)                                                                          |
| ООО «Энергоресурс»                                                      | Республика Татарстан                | 40%                                                 | -                                                                                  | (22)                                                                           |
| Прочие                                                                  |                                     |                                                     |                                                                                    | (315)                                                                          |
| <b>Итого</b>                                                            |                                     |                                                     |                                                                                    | <b>1 710</b>                                                                   |

\* компании консолидируются в соответствии с подписанным опционным соглашением, где опционы могут быть реализованы в любое время с момента подписания соглашения.

Обобщенная финансовая информация по этим дочерним компаниям представлена в таблице ниже:

|                                                                         | На 31 декабря         |                      |                              |                             | За год, закончившийся 31 декабря |                  |                        |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------|------------------------|-----------------|
|                                                                         | Кратко-срочные активы | Долго-срочные активы | Кратко-срочные обязательства | Долго-срочные обязательства | Выручка                          | Прибыль/(убыток) | Итого совокупный доход | Денежные потоки |
| <i>В миллионах российских рублей</i>                                    |                       |                      |                              |                             |                                  |                  |                        |                 |
| <b>2018 г.</b>                                                          |                       |                      |                              |                             |                                  |                  |                        |                 |
| ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом» | 9 010                 | 206                  | (5 567)                      | (746)                       | 5 566                            | 1 933            | 1 933                  | (115)           |
| ООО «Управляющая строительная компания «Стандарт»                       | 1 346                 | 262                  | (4 260)                      | -                           | 143                              | 41               | 41                     | (1)             |
| ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»                        | 7 585                 | 171                  | (3 639)                      | (1 104)                     | 3 393                            | 1 201            | 1 201                  | 34              |
| ООО «Вишневый пай»                                                      | 3 988                 | -                    | (2 018)                      | (809)                       | 2 504                            | 552              | 552                    | (5)             |
| ООО «Управляющая компания «Унистрой»                                    | 92                    | 2                    | (455)                        | -                           | 170                              | (68)             | (68)                   | -               |
| ЗПИФН «Лэнд Девелопмент»                                                | 6 616                 | 1 569                | (2 009)                      | (116)                       | 2 453                            | 938              | 938                    | 306             |
| ООО «Стройриэлт»                                                        | 92                    | -                    | (281)                        | -                           | 178                              | (26)             | (26)                   | (1)             |
| ЗПИФН «Развитие»                                                        | 4 000                 | 571                  | (350)                        | -                           | 2 250                            | 1 370            | 1 370                  | 361             |
| ООО «Спектрподряд»                                                      | 2 194                 | 820                  | (1 611)                      | (232)                       | 85                               | 110              | 110                    | 39              |
| ООО «Юнайт-Девелопмент»                                                 | 277                   | 1 681                | (131)                        | (976)                       | 327                              | 207              | 207                    | 36              |
| ООО «Энергоресурс»                                                      | 154                   | 363                  | (81)                         | -                           | 102                              | (262)            | (262)                  | (4)             |
| ООО «СтройИнвестКонсалтинг»                                             | 84                    | 2 815                | (49)                         | (2 180)                     | -                                | 181              | 181                    | -               |
| ООО «Виптон»                                                            | 476                   | 79                   | 1                            | -                           | 3                                | 16               | 16                     | -               |
| ООО «Инвесткапиталсервис»                                               | 5 556                 | -                    | (299)                        | -                           | -                                | 1 365            | 1 365                  | -               |
| ООО «Грандфинанс»                                                       | 8 812                 | -                    | (243)                        | -                           | -                                | 645              | 645                    | -               |
| <b>Итого</b>                                                            | <b>50 282</b>         | <b>8 539</b>         | <b>(20 992)</b>              | <b>(6 163)</b>              | <b>17 174</b>                    | <b>8 203</b>     | <b>8 203</b>           | <b>650</b>      |

**26. Неконтролирующая доля участия (продолжение)**

| В миллионах российских<br>рублей                                        | На 31 декабря                |                             |                                          |                                         | За год, закончившийся 31 декабря |                           |                                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|                                                                         | Кратко-<br>срочные<br>активы | Долго-<br>срочные<br>активы | Кратко-<br>срочные<br>обяза-<br>тельства | Долго-<br>срочные<br>обяза-<br>тельства | Вы-<br>ручка                     | При-<br>быль/<br>(убыток) | Итого<br>сово-<br>купный<br>доход | Денеж-<br>ные<br>потоки |
| <b>2017 г.</b>                                                          |                              |                             |                                          |                                         |                                  |                           |                                   |                         |
| ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом» | 3 813                        | 1 537                       | (4 012)                                  | (1 093)                                 | 9 201                            | (162)                     | (162)                             | 219                     |
| ООО «Управляющая строительная компания «Стандарт»                       | 2 284                        | 73                          | (2 370)                                  | -                                       | -                                | (13)                      | (13)                              | 1                       |
| ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»                        | 4 043                        | 1 496                       | (4 727)                                  | (520)                                   | 3 133                            | (44)                      | (44)                              | (15)                    |
| ООО «Вишневый пай»                                                      | 2 114                        | 5                           | (2 098)                                  | -                                       | 1 442                            | 32                        | 32                                | 14                      |
| ООО «Управляющая компания «Унистрой»                                    | 23                           | -                           | (315)                                    | -                                       | 112                              | (78)                      | (78)                              | (1)                     |
| ЗПИФН «Лэнд Девелопмент»                                                | 2 028                        | 4 491                       | (683)                                    | -                                       | 1 809                            | 1 395                     | 1 395                             | (8)                     |
| ООО «Стройриэлт»                                                        | 135                          | 7                           | (302)                                    | -                                       | 157                              | (73)                      | (73)                              | 1                       |
| ЗПИФН «Развитие»                                                        | 3 107                        | 470                         | (467)                                    | -                                       | 1 004                            | 894                       | 894                               | 17                      |
| ООО «Спектрподряд»                                                      | 891                          | 962                         | (788)                                    | (8)                                     | 131                              | 33                        | 33                                | (1)                     |
| ООО «Юнайт-Девелопмент»                                                 | 61                           | 1 544                       | (171)                                    | (824)                                   | 316                              | 64                        | 64                                | 9                       |
| ООО «Энергоресурс»                                                      | 752                          | 641                         | (694)                                    | -                                       | 42                               | (42)                      | (42)                              | 6                       |
| ООО «СтройИнвестКонсалтинг»                                             | 51                           | 139                         | (28)                                     | -                                       | -                                | 3                         | 3                                 | -                       |
| ООО «Виптон»                                                            | 481                          | 64                          | (16)                                     | (3)                                     | 136                              | (43)                      | (43)                              | -                       |
| ООО «Инвесткапиталсервис»                                               | -                            | 4 190                       | -                                        | -                                       | -                                | 943                       | 943                               | -                       |
| ООО «Грандфинанс»                                                       | -                            | 8 167                       | -                                        | -                                       | -                                | 826                       | 826                               | -                       |
| <b>Итого</b>                                                            | <b>19 783</b>                | <b>23 786</b>               | <b>(16 671)</b>                          | <b>(2 448)</b>                          | <b>17 483</b>                    | <b>3 735</b>              | <b>3 735</b>                      | <b>242</b>              |

Так как в составе неконтролирующей доли участия отражается 100% доля дочерних компаний, консолидируемых в соответствии с подписанным опционным соглашением, то в связи с переходом на МСФО (IFRS) 15 с применением ретроспективного метода, неконтролирующая доля участия по состоянию на 31.12.2017 также была пересчитана.

## 27. Дочерние компании

| Название компании                                                       | Вид деятельности                                                                                                       | На 31 декабря 2018 г. | На 31 декабря 2017 г. |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| ООО «Артесенса»                                                         | предоставление услуг по дневному уходу за детьми                                                                       | -*                    | -*                    |
| ООО «Виптон»                                                            | аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом                                                 | 60%**                 | 60%**                 |
| ООО «Вишневы пай»                                                       | подготовка к продаже собственного недвижимого имущества                                                                | -*                    | -*                    |
| ООО «Грандфинанс»                                                       | вложения в ценные бумаги                                                                                               | 60%**                 | 60%**                 |
| ООО Проектное бюро «ЖиРаФ»                                              | деятельность в области архитектуры                                                                                     | -*                    | -*                    |
| ООО «Инвесткапиталсервис»                                               | вложения в ценные бумаги                                                                                               | 60%**                 | 60%**                 |
| ООО «Люксмастерплюс»                                                    | деятельность гостиниц с ресторанами                                                                                    | -**                   | -**                   |
| ООО «Риэлти»                                                            | операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе                                            | -*                    | -*                    |
| ООО «Риэлтрегион»                                                       | предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе | -**                   | 2,25%*                |
| ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом» | деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями                                               | 60%**                 | 60%**                 |
| ООО «Смарт Консалтинг»                                                  | деятельность по созданию и использованию баз данных и информационных ресурсов                                          | 15%*                  | 15%*                  |
| ООО «СпектрПодряд»                                                      | аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом                                                 | 60%**                 | 60%**                 |
| ООО «СтройИнвестКонсалтинг»                                             | строительство жилых и нежилых зданий                                                                                   | 60%**                 | 60%**                 |
| ООО «СтройКапитал»                                                      | деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями                                               | -*                    | -*                    |
| ООО «Стройриэлт»                                                        | деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе                                          | -*                    | 2,25%*                |
| ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»                        | деятельность в области архитектуры, инженерно-техническое проектирование в промышленности и строительстве              | 60%**                 | 60%**                 |
| ООО «Управляющая компания «Унистрой»                                    | деятельность в области права, бухгалтерского учета и аудита;                                                           | -*                    | 15%*                  |
| ООО «Специализированный застройщик «УнистройРегион»                     | консультирование по вопросам коммерческой деятельности                                                                 | 60%**                 | 60%**                 |
| ООО «УниЦентр»                                                          | деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями                                               | -*                    | -*                    |
| ООО «Управляющая строительная компания «Стандарт»                       | управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе                                            | -**                   | 2,25%*                |
| ООО «Уфастандарт»                                                       | проектирование в промышленности и строительстве                                                                        | -*                    | -*                    |
| ООО «Энергоресурс»                                                      | деятельность в области архитектуры                                                                                     | 60%**                 | 60%**                 |
| ООО «ЮД Арсцити»                                                        | управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе                                            | 60%**                 | 60%**                 |
| ООО «УК «Юнайт-Девелопмент Групп»                                       | деятельность по управлению фондами                                                                                     | -*                    | -*                    |
| ООО «Юнайт-Девелопмент»                                                 | аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом                                                 | 60%**                 | 60%**                 |
| ООО «Юнайт»                                                             | управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе                                            | -*                    | -*                    |
| ЗПИФН «Развитие»                                                        | инвестиции                                                                                                             | 60%**                 | 60%**                 |
| ЗПИФН «Лэнд Девелопмент»                                                | инвестиции                                                                                                             | 60%**                 | 60%**                 |

### Дочерние компании, созданные в 2018 г. или контроль над которыми был получен в 2018 году

|                                                                           |                                                                                                                        |       |   |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---|
| ООО «Артситимолл»                                                         | строительство жилых и нежилых зданий                                                                                   | 60%** | - |
| ООО «Нева-Стандарт»                                                       | деятельность в области архитектуры                                                                                     | -*    | - |
| ООО «РиэлтСПБ»                                                            | предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе | -*    | - |
| ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом-1» | строительство жилых и нежилых зданий                                                                                   | 59%** | - |
| ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом-2» | строительство жилых и нежилых зданий                                                                                   | 59%** | - |
| ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом-3» | строительство жилых и нежилых зданий                                                                                   | 59%** | - |
| ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом-4» | строительство жилых и нежилых зданий                                                                                   | 59%** | - |
| ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-1»                        | строительство жилых и нежилых зданий                                                                                   | 59%** | - |
| ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-2»                        | строительство жилых и нежилых зданий                                                                                   | 59%** | - |
| ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-3»                        | строительство жилых и нежилых зданий                                                                                   | 59%** | - |
| ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-4»                        | строительство жилых и нежилых зданий                                                                                   | 59%** | - |
| ООО «Специализированный застройщик «УнистройРегион-1»                     | строительство жилых и нежилых зданий                                                                                   | 59%** | - |
| ООО «Специализированный застройщик «УнистройРегион-2»                     | строительство жилых и нежилых зданий                                                                                   | 59%** | - |
| ООО «Специализированный застройщик «УнистройРегион-3»                     | строительство жилых и нежилых зданий                                                                                   | 59%** | - |
| ООО «Юнайт-Девелопмент групп»                                             | консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления                                                    | -*    | - |

\* компании консолидируются в соответствии с подписанным опционным соглашением, где опционы могут быть реализованы в любое время с момента подписания соглашения.

\*\* эффективная доля владения устанавливается через дочерние компании.

## **27. Дочерние компании (продолжение)**

Все дочерние компании, включенные в консолидированную финансовую отчетность Группы, зарегистрированы и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации.

По компаниям, по которым у материнской компании отсутствуют фактические доли участия, по состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. имеются заключенные опционные соглашения с владельцами компаний для приобретения контрольной доли участия в каждой из этих компаний.

Опционные соглашения с собственниками дочерних компаний оцениваются по себестоимости. Себестоимость равна номинальной стоимости каждого опционного соглашения, которая составляет 10 тыс. руб. Совокупная стоимость данных опционных соглашений составляет менее 1 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2018 г.

В связи с несущественностью, операции по получению контроля над дочерними компаниями не были отражены в составе денежных потоков от инвестиционной деятельности в консолидированном отчете о движении денежных средств.

В течение 2018 года Группа заключила опционное соглашения на приобретение контролирующей доли участия в ООО «Юнайт-Девелопмент групп». Эффект от данной операции отражен по строке «Получение контроля над дочерними компаниями» в консолидированном отчете об изменениях в капитале в сумме 3 млн. руб.

Также в течение 2018 года материнская организация передала свою долю в ООО «Управляющая компания «Унистрой» в размере 15% собственникам компании и подписала с ними опционное соглашение на право приобретения контролирующей доли участия в размере 100%. Ранее заключенное опционное соглашение на право приобретения контролирующей доли участия в этой компании в размере 85% было отменено. В результате данной операции не произошло никаких изменений в наличии у Группы контроля над ООО «УК «Унистрой». Эффект от данной операции отражен по строке «Увеличение неконтролирующей доли участия» в консолидированном отчете об изменениях в капитале в размере 113 млн. руб.

Компании, включенные в список дочерних компаний, созданных в 2018 году или контроль над которыми был получен в 2018 году, эффективная доля владения которыми устанавливается с учетом доли владения материнской организации в непосредственных дочерних организациях, были учреждены в 2018 году компаниями, входящими в Группу.

## **28. Управление финансовыми рисками**

Функция управления рисками Группы осуществляется в отношении финансовых, операционных и юридических рисков. Финансовые риски включают процентный риск, кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Управление операционным и юридическим рисками должно обеспечивать надлежащее функционирование внутренних политик и процедур в целях минимизации данных рисков.

**Кредитный риск.** Группа подвержена кредитному риску, а именно риску того, что одна из сторон по финансовому инструменту нанесет финансовые убытки другой стороне посредством неисполнения своих обязательств. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Группой продукции на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникают финансовые активы.

Кредитные риски Группы могут быть разделены на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких контрагентов/покупателей. Перед заключением существенных договоров, которые могут увеличить подверженность Группы кредитному риску, Группа проводит процедуру анализа контрагента, включая проверку его финансового состояния и кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области. Группа также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документации, связанной с соответствующими сделками до подписания существенных договоров.

## 28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Максимальная величина кредитного риска Группы равна балансовой стоимости финансовых активов. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

| <i>В миллионах российских рублей</i>                | <b>На 31 декабря<br/>2018 г.</b> | <b>На 31 декабря<br/>2017 г.</b> |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Торговая и прочая дебиторская задолженность         | 3 035                            | 1 400                            |
| Инвестиции                                          | 1 322                            | 738                              |
| Денежные средства и их эквиваленты                  | 1 409                            | 660                              |
| Аккредитивы                                         | 1 122                            | 1 145                            |
| <b>Итого максимальная величина кредитного риска</b> | <b>6 888</b>                     | <b>3 943</b>                     |

Группа контролирует кредитный риск, устанавливая лимиты на одного контрагента или группу связанных контрагентов. Лимиты на уровень кредитного риска регулярно утверждаются руководством. Мониторинг таких рисков осуществляется регулярно, при этом лимиты пересматриваются не реже одного раза в год.

**Концентрация кредитного риска.** Группа не подвержена концентрации кредитного риска в отношении дебиторской задолженности, поскольку в составе контрагентов отсутствуют отдельные или группы связанных компаний, имеющих остаток, достаточно существенный для влияния на финансовую устойчивость Группы. Банковские депозиты Группы размещены в трех банках (2017 г.: в трех банках). Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях.

**Оценка ожидаемых кредитных убытков (ОКУ).** Ожидаемые кредитные убытки – это оценка приведенной стоимости будущих недополученных денежных средств, взвешенная с учетом вероятности (т.е. средневзвешенная величина кредитных убытков с использованием соответствующих рисков наступления дефолта в определенный период времени в качестве весов). Оценка ожидаемых кредитных убытков является объективной и определяется посредством расчета диапазона возможных исходов.

Для оценки ожидаемых кредитных убытков Группа применяет три подхода: (i) оценка на индивидуальной основе; (ii) оценка на основе внешних рейтингов (и iii) упрощенная модель оценки ожидаемых кредитных убытков.

(i) Группа проводит оценку на индивидуальной основе для следующих видов финансовых активов: займы выданные. Ожидаемые кредитные убытки по займам выданным рассчитывались исходя из оцененных Группой индивидуальных рейтингов контрагентов, используя имеющуюся финансовую информацию, историю расчетов, сведения из публичных источников и другие доступные данные, на основе которых были определены показатели вероятности наступления дефолта (PD) и ожидаемых потерь при дефолте (LGD) с использованием публичной информации рейтинговых агентств. Ожидаемые кредитные убытки равны произведению следующих параметров кредитного риска: задолженность на момент дефолта, вероятность дефолта и убытки в случае дефолта.

Для оценки вероятности дефолта Группа определяет дефолт как ситуацию, в которой подверженность риску соответствует одному или нескольким из перечисленных ниже критериев:

- просрочка заемщиком предусмотренных договором платежей превышает 90 дней;
- международные рейтинговые агентства включают заемщика в класс рейтингов дефолта;
- заемщик соответствует критериям вероятной неплатежеспособности, указанным ниже:
  - заемщик умер;
  - заемщик неплатежеспособен;
  - повышается вероятность того, что заемщик начнет процедуру банкротства.

## **28. Управление финансовыми рисками (продолжение)**

В случае, если в отношении финансового актива выполняется хотя бы один из указанных выше критериев, резерв под ожидаемые кредитные убытки создается на всю сумму долга на отчетную дату.

(ii) Группа выполняет оценку на основе внешних рейтингов для денежных средств и эквивалентов, аккредитивов, векселей. Денежные средства и их эквиваленты, а также аккредитивы и векселя Группы имеют низкий кредитный риск, основанный на внешних кредитных рейтингах банков. Группа установила, что эффект от обесценения денежных средств и их эквивалентов, аккредитивов и векселей в соответствии с МСФО (IFRS) 9 не является существенным для данной консолидированной финансовой отчетности. При определении кредитного риска по внешним рейтингам используются статистические данные о дефолтах и возмещении, публикуемые любыми из международных рейтинговых агентств: Эксперт РА Moody's. По денежным средствам на расчетных счетах производится оценка контрагентов по международным рейтингам (или используется национальный рейтинг, в случае отсутствия международных рейтингов). В случае, если ни одна из систем рейтингов не позволяет оценить кредитные риски без дополнительного анализа, применяется профессиональное суждение. Внутренние и внешние кредитные рейтинги сопоставляются по единой внутренней шкале с определенным диапазоном вероятностей наступления дефолта. Кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) по данным финансовым активам не повысился с момента первоначального признания.

(iii) Группа использует упрощенную модель для торговой и прочей дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по финансовой аренде. Группа решила оценивать резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия финансового актива. Необходимость признания оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки анализируется на каждую отчетную дату по упрощенной модели, что подразумевает использование матрицы оценочных резервов для оценки ожидаемых кредитных убытков. Ставки оценочных резервов устанавливаются как отношение просроченной дебиторской задолженности к общей сумме дебиторской задолженности для группы дебиторской задолженности.

Ожидаемые кредитные убытки (ECL) рассчитываются как произведение вероятности дефолта (PD), задолженности на момент дефолта (EAD), убытка в случае дефолта (LGD). Для Группы показатель LGD считается принятым 100%.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию.

Группа на регулярной основе осуществляет мониторинг существующей задолженности и успешно ведет претензионно-исковую работу в отношении просроченной задолженности. С учетом существующей статистики по сбору дебиторской задолженности руководство Группы оценивает вероятность дефолта по задолженности с просрочкой платежа до 90 дней как низкую.

Следующие компоненты оказывают серьезное влияние на оценочный резерв под кредитные убытки: значительное увеличение кредитного риска, подверженность риску дефолта и размер убытка в случае дефолта. Группа регулярно проверяет и подтверждает исходные данные для моделей (исторические учетные данные) в целях снижения расхождений между расчетными ожидаемыми кредитными убытками и фактическими убытками по кредитам.

**Процентный риск.** Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

## **28. Управление финансовыми рисками (продолжение)**

Группа осуществляет мониторинг процентных ставок в отношении своих финансовых инструментов и проводит анализ текущих процентных ставок. В зависимости от результатов, руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Группа не подвержена существенному риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и денежные потоки, поскольку финансовые активы Группы по состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. имеют фиксированные ставки.

По состоянию на 31 декабря 2018 г., 31 декабря 2017 г. Группа имеет финансовые обязательства с фиксированной и плавающей процентными ставками. Увеличение/уменьшение плавающей процентной ставки на 20 базисных пунктов не оказывает существенного влияния на финансовый результат за 2018 г., 2017 г. и собственный капитал по состоянию на 31.12.2018 и 31.12.2017. Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные неизменны.

**Риск ликвидности.** Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

Группа осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются низкой ликвидностью и значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала. Кроме того, Группа стремится частично финансировать свои проекты жилищного строительства за счет авансовых платежей, полученных от покупателей по договорам на строительство.

Ниже приведены данные об остающихся сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2018 г., на 31 декабря 2017 г. и 1 января 2017 г. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2018 г.:

| <i>В миллионах российских рублей</i>                          | <b>Менее<br/>одного<br/>месяца</b> | <b>От 1 до<br/>3 месяцев</b> | <b>От 3 до 12<br/>месяцев</b> | <b>От 1 года<br/>до 3 лет</b> | <b>Свыше<br/>3 лет</b> | <b>Итого</b> |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------|
| Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности | 557                                | 149                          | 264                           | 169                           | -                      | 1 139        |
| Кредиты и займы полученные                                    | 37                                 | 83                           | 576                           | 3 406                         | 2 638                  | 6 740        |
| <b>Итого финансовые обязательства</b>                         | <b>594</b>                         | <b>232</b>                   | <b>840</b>                    | <b>3 575</b>                  | <b>2 638</b>           | <b>7 879</b> |

В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2017 г.:

| <i>В миллионах российских рублей</i>                          | <b>Менее<br/>одного<br/>месяца</b> | <b>От 1 до 3<br/>месяцев</b> | <b>От 3 до 12<br/>месяцев</b> | <b>От 1 до<br/>3 лет</b> | <b>Свыше<br/>3 лет</b> | <b>Итого</b> |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------|
| Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности | 800                                | 393                          | 511                           | 8                        | -                      | 1 712        |
| Кредиты и займы полученные                                    | 85                                 | 184                          | 599                           | 2 430                    | 822                    | 4 120        |
| <b>Итого финансовые обязательства</b>                         | <b>885</b>                         | <b>577</b>                   | <b>1 110</b>                  | <b>2 438</b>             | <b>822</b>             | <b>5 832</b> |

## 28. Управление финансовыми рисками (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 1 января 2017 г.:

| <i>В миллионах российских рублей</i>                                | <b>Менее<br/>одного<br/>месяца</b> | <b>От 1 до 3<br/>месяцев</b> | <b>От 3 до 12<br/>месяцев</b> | <b>От 1 до<br/>3 лет</b> | <b>Свыше<br/>3 лет</b> | <b>Итого</b> |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------|
| Финансовые обязательства в<br>составе кредиторской<br>задолженности | 207                                | 358                          | 233                           | 60                       | -                      | 858          |
| Кредиты и займы полученные                                          | 53                                 | 285                          | 219                           | 1 061                    | 988                    | 2 606        |
| <b>Итого финансовые обязательства</b>                               | <b>260</b>                         | <b>643</b>                   | <b>452</b>                    | <b>1 121</b>             | <b>988</b>             | <b>3 464</b> |

## 29. Управление капиталом

Группа считает, что общая сумма капитала под управлением составляет сумму капитала, отраженную в консолидированном отчете о финансовом положении. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2018 г., составляла 10 737 млн руб. (на 31 декабря 2017 г.: 7 860 млн руб., на 1 января 2017 г.: 5 458 млн руб.).

Управление капиталом направлено, прежде всего, на обеспечение способности Группы продолжать непрерывную деятельность, поддерживая приемлемый уровень доходности, соблюдая интересы участников и оптимальную структуру капитала в целях минимизации затрат на капитал.

Для поддержания и корректировки уровня капитала Группа может продать активы для снижения задолженности.

## 30. Раскрытие информации о справедливой стоимости

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по рыночным котировкам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню – полученные с помощью моделей оценки, в которых все используемые существенные исходные данные, являются наблюдаемыми для актива или обязательства прямо (т. е., например, цены) или косвенно (т. е., например, производные от цены), и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными на наблюдаемых рыночных данных (т. е. основаны на ненаблюдаемых исходных данных). При отнесении финансовых инструментов к той или иной категории в иерархии справедливой стоимости руководство использует суждения. Если в оценке справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, которые требуют значительной корректировки, то она относится к 3 Уровню. Значимость используемых данных оценивается для всей совокупности оценки справедливой стоимости.

### **Множественные оценки справедливой стоимости**

Множественные оценки справедливой стоимости представляют собой оценки, требуемые или допускаемые другими МСФО в консолидированном отчете о финансовом положении на конец каждого отчетного периода.

### 30. Раскрытие информации о справедливой стоимости (продолжение)

Для определения справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2018 г. использовались следующие методы оценки и исходные данные:

| В миллионах российских рублей | Справедливая стоимость | Подход к оценке                         | Исходные данные        | Средневзвешенная ставка |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Инвестиционная недвижимость   | 4 233                  | Сравнительный подход<br>Доходный подход | Ставка дисконтирования | 16,23%                  |
| Активы для продажи            | 170                    | Сравнительный подход                    | Ставка дисконтирования | 16,23%                  |

Для определения справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2017 г. использовались следующие методы оценки и исходные данные:

| В миллионах российских рублей | Справедливая стоимость | Подход к оценке                         | Исходные данные        | Средневзвешенная ставка |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Инвестиционная недвижимость   | 3 908                  | Сравнительный подход<br>Доходный подход | Ставка дисконтирования | 13,27%                  |

#### Активы и обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости, но для которых делается раскрытие справедливой стоимости

Ниже приводится анализ справедливой стоимости по уровням иерархии справедливой стоимости и балансовая стоимость активов и обязательств, не оцениваемых по справедливой стоимости:

| В миллионах российских рублей                                                                  | На 31 декабря 2018 г.                       |                                             | На 31 декабря 2017 г.                       |                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                                                | Уровень 2<br>Спра-<br>ведливая<br>стоимость | Уровень 3<br>Спра-<br>ведливая<br>стоимость | Уровень 2<br>Спра-<br>ведливая<br>стоимость | Уровень 3<br>Спра-<br>ведливая<br>стоимость |
| <b>АКТИВ</b>                                                                                   |                                             |                                             |                                             |                                             |
| <b>Финансовые активы</b>                                                                       |                                             |                                             |                                             |                                             |
| Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости | -                                           | 2 795                                       | -                                           | 975                                         |
| Дебиторская задолженность по аренде и агентским договорам                                      | -                                           | 20                                          | -                                           | 143                                         |
| Дебиторская задолженность по финансовой аренде                                                 | 152                                         | -                                           | 165                                         | -                                           |
| Займы выданные                                                                                 | -                                           | 1 179                                       | -                                           | 717                                         |
| Прочие инвестиции                                                                              | -                                           | 143                                         | -                                           | 21                                          |
| Денежные средства и денежные эквиваленты                                                       | 1 409                                       | -                                           | 660                                         | -                                           |
| Аккредитивы                                                                                    | 1 122                                       | -                                           | 1 145                                       | -                                           |
| Прочая дебиторская задолженность                                                               | -                                           | 68                                          | -                                           | 117                                         |
| <b>ИТОГО АКТИВЫ</b>                                                                            | <b>2 683</b>                                | <b>4 205</b>                                | <b>1 970</b>                                | <b>1 973</b>                                |
| <b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                                                           |                                             |                                             |                                             |                                             |
| <b>Финансовые обязательства</b>                                                                |                                             |                                             |                                             |                                             |
| Банковские кредиты                                                                             | 5 185                                       | -                                           | 3 223                                       | -                                           |
| Обязательства по финансовой аренде                                                             | -                                           | 1                                           | -                                           | 12                                          |
| Прочие займы                                                                                   | -                                           | 17                                          | -                                           | 18                                          |
| <b>Прочие финансовые обязательства</b>                                                         |                                             |                                             |                                             |                                             |
| Кредиторская задолженность                                                                     | 1 139                                       | -                                           | 1 712                                       | -                                           |
| <b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                                                     | <b>6 324</b>                                | <b>18</b>                                   | <b>4 935</b>                                | <b>30</b>                                   |

### **30. Раскрытие информации о справедливой стоимости (продолжение)**

Оценка справедливой стоимости на 2 Уровне иерархии справедливой стоимости была выполнена с помощью метода дисконтированных потоков денежных средств. Справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой, не имеющих котировок на активном рынке, основывается на методе дисконтированных потоков денежных средств с применением действующих процентных ставок на рынке заимствований для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения.

Для оценки справедливой стоимости используются следующие методы и допущения:

- Справедливая стоимость денежных средств и денежных эквивалентов, дебиторской задолженности, кредиторской задолженности, а также прочих финансовых вложений приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.
- Долгосрочные и краткосрочные займы выданные оцениваются Группой на основе таких параметров, как процентные ставки, кредитоспособность отдельных клиентов и уровень риска, связанный с финансируемым проектом. По оценке Группы, на 31 декабря 2018 г., 31 декабря 2017 г. балансовая стоимость выданных займов существенно не отличалась от их справедливой стоимости.
- Справедливая стоимость кредитов и займов определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на момент расчета в отношении кредитов и займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения.

### **31. События после отчетной даты**

В апреле 2019 г. часть нераспределенной прибыли ООО «Джи-групп» в сумме 50 млн руб. была направлена на увеличение Уставного капитала Организации.

В 2019 г. Группа привлекла для строительства ЖК «Усадьба Царево» и ЖК «Артсити» средства долгосрочной кредитной линии АО «Райффайзенбанк» в размере 540 млн руб. сроком на 2 года.