

**Группа ОПИН**

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

**31 декабря 2016 года**

## 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 .....	4
Консолидированный отчет о движении денежных средств .....	5

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Описание деятельности.....	7
2	Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики .....	10
3	Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций .....	24
4	Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики.....	27
5	Основные средства .....	32
6	Инвестиционная недвижимость .....	33
7	Товарно-материальные запасы .....	34
8	Авансы выданные.....	36
9	Дебиторская задолженность .....	37
10	Займы выданные .....	39
11	Краткосрочные банковские депозиты .....	40
12	Денежные средства и их эквиваленты .....	40
13	Уставный капитал .....	41
14	Добавочный капитал .....	41
15	Налог на прибыль .....	41
16	Кредиты и займы полученные .....	45
17	Кредиторская задолженность.....	46
18	Авансы, полученные от покупателей.....	46
19	Текущие налоговые обязательства .....	47
20	Резервы по прочим обязательствам и платежам.....	47
21	Договоры на строительство.....	47
22	Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков.....	48
23	Выручка и себестоимость по договорам на строительство .....	49
24	Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы .....	49
25	Финансовые расходы .....	50
26	Убыток на акцию .....	50
27	Выбытие дочерних предприятий.....	50
28	Операции со связанными сторонами .....	51
29	Сегментная информация .....	52
30	Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства .....	56
31	Управление финансовыми рисками и капиталом .....	58
32	Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость .....	63
33	Основные дочерние компании .....	64
34	Неконтролирующая доля участия.....	66
35	События после отчетной даты .....	66



## **Аудиторское заключение**

### **Заключение о консолидированной финансовой отчетности**

Акционерам и Совету директоров ПАО «ОПИН»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ПАО «ОПИН» и его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных принципов учетной политики и прочей пояснительной информации.

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

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

#### **Ответственность аудитора**

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

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность консолидированной финансовой отчетности с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

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



*Аудиторское заключение (продолжение)*

**Мнение**

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

*АО "ТВК Аудит"*

19 апреля 2017 года

Москва, Российская Федерация



Е. И. Копанева  
Директор (квалификационный аттестат № 01-000398),  
Акционерное общество «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»

Аудируемое лицо: ПАО «ОПИН»

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 4 сентября 2002 г. за № 1027702002943

Тверской бульвар, дом 13, строение 1, Москва, Российская Федерация, 123104

Независимый аудитор:  
Акционерное общество «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит».

Свидетельство о государственной регистрации № 008.890 выдано Московской регистрационной палатой 28 февраля 1992 года.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 22 августа 2002 года за № 1027700148431.

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

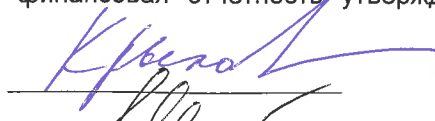
ОРНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций – 11603050547.

**Группа ОПИН**  
**Консолидированный отчет о финансовом положении**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	5	18 836	114 804
Инвестиционная недвижимость	6	15 583 248	18 330 607
Отложенные налоговые активы	15	162 263	3 708 954
Дебиторская задолженность	9	261 457	424 454
Прочие внеоборотные активы		9 804	24 414
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>16 035 608</b>	<b>22 603 233</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Товарно-материальные запасы	7	6 179 685	11 168 337
Авансы выданные	8	221 481	360 155
Дебиторская задолженность	9	1 545 188	1 553 250
Авансовые платежи по налогу на прибыль		1 459	3 619
Займы выданные	10	314 789	986 447
Краткосрочные банковские депозиты	11	51 630	76 508
Денежные средства и их эквиваленты	12	142 095	69 074
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>8 456 327</b>	<b>14 217 390</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>24 491 935</b>	<b>36 820 623</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
Уставный капитал	13	15 220 793	15 220 793
Добавочный капитал	14	46 226 126	46 226 126
Непокрытый убыток		(56 101 144)	(49 287 781)
Эффект от пересчета валют		(2 651 286)	(4 114 345)
<b>Капитал, относимый на акционеров Компании</b>		<b>2 694 489</b>	<b>8 044 793</b>
<b>Неконтролирующая доля участия</b>		<b>-</b>	<b>193 083</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>		<b>2 694 489</b>	<b>8 237 876</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Отложенные налоговые обязательства	15	1 050 840	1 121 853
Кредиты и займы полученные	16	1 195 258	1 776 432
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>2 246 098</b>	<b>2 898 285</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы полученные	16	15 356 916	18 251 975
Кредиторская задолженность	17	1 760 443	1 647 448
Авансы, полученные от покупателей	18	1 848 838	4 996 033
Текущие налоговые обязательства	19	153 577	606 658
Резервы по прочим обязательствам и платежам	20	431 574	182 348
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>19 551 348</b>	<b>25 684 462</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>21 797 446</b>	<b>28 582 747</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>24 491 935</b>	<b>36 820 623</b>

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 19 апреля 2017 года.

Генеральный директор



Крылов А.С.

Финансовый директор



Шереметьев И.М.

Примечания на страницах с 7 по 67 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

**Группа ОПИН****Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2016 год	2015 год
<b>Выручка</b>			
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	22	6 063 915	1 680 393
Выручка по договорам на строительство	23	22 171	43 524
Выручка от оказания прочих услуг		89 103	145 714
Выручка от продажи объектов инфраструктуры		-	37 423
<b>Итого выручка</b>		<b>6 175 189</b>	<b>1 907 054</b>
<b>Себестоимость реализации</b>			
Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	22	(5 503 051)	(1 375 560)
Себестоимость договоров на строительство	23	(239 433)	(40 913)
Себестоимость прочих услуг		(41 040)	(72 514)
Себестоимость проданных объектов инфраструктуры		-	(42 301)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	(2 042 264)	(75 608)
<b>Итого себестоимость реализации</b>		<b>(7 825 788)</b>	<b>(1 606 896)</b>
<b>Валовый (убыток)/ прибыль</b>		<b>(1 650 599)</b>	<b>300 158</b>
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	24	(1 080 122)	(1 033 529)
Чистый убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	(1 006 688)	(5 960 503)
Прибыль/(убыток) от выбытия инвестиционной недвижимости	6	582 206	(1 583 402)
Прибыль/(убыток) от выбытия дочерних предприятий	27	11 099	(1 240 440)
Обесценение основных средств	5	(91 109)	(5 850)
Резерв под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	8, 9	(122 891)	(31 145)
Резерв по судебным искам и прочим платежам	20	(221 265)	(642)
Доход от списания кредиторской задолженности	17	8 352	1 008 912
Доход от прощения долга	28	148 574	-
Убытки от списания авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности	8, 10	(8 756)	(370 614)
Финансовые доходы		136 783	282 425
Финансовые расходы	25	(1 336 361)	(1 625 982)
Доходы за вычетом расходов/(расходы за вычетом доходов) от переоценки иностранной валюты		876 783	(1 265 579)
Прочие доходы		63 461	29 267
Прочие расходы		(136 600)	(42 288)
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(3 827 133)</b>	<b>(11 539 212)</b>
Расходы по налогу на прибыль	15	(3 179 313)	(679 501)
<b>Убыток за год</b>		<b>(7 006 446)</b>	<b>(12 218 713)</b>
<b>Убыток, относимый на:</b>			
- акционеров Компании		(6 986 251)	(12 212 803)
- неконтролирующую долю участия	34	(20 195)	(5 910)

Примечания на страницах с 7 по 67 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

**Группа ОПИН**  
**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**  
**(Продолжение)**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2016 год	2015 год
<b>Прочий совокупный доход/(убыток)</b>			
<b>Суммы, которые могут быть впоследствии переклассифицированы в прибыль или убыток</b>			
Эффект пересчета валют		1 463 059	(1 971 825)
<b>Прочий совокупный доход/(убыток)</b>		<b>1 463 059</b>	<b>(1 971 825)</b>
<b>Итого совокупный убыток за год</b>		<b>(5 543 387)</b>	<b>(14 190 538)</b>
<b>Итого совокупный убыток, относимый на:</b>			
- акционеров Компании		(5 523 192)	(14 184 628)
- неконтролирующую долю участия	34	(20 195)	(5 910)
<b>Базовый и разводненный убыток на одну акцию, причитающийся акционерам Компании (в российских рублях на акцию):</b>			
	26	(458,99)	(802,38)

Примечания на страницах с 7 по 67 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

**Группа ОПИН**  
**Консолидированный отчет об изменениях в капитале**

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Эффект от пересчета валют	Итого капитал, относимый на акционеров Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
<b>Остаток на 1 января 2015 года</b>	<b>15 220 793</b>	<b>44 680 787</b>	<b>(36 928 822)</b>	<b>(2 142 520)</b>	<b>20 830 238</b>	<b>-</b>	<b>20 830 238</b>
<i>Совокупный убыток</i>							
Убыток за 2015 год	-	-	(12 212 803)	-	(12 212 803)	(5 910)	(12 218 713)
Прочий совокупный убыток за год	-	-	-	(1 971 825)	(1 971 825)	-	(1 971 825)
Итого совокупный убыток за год	-	-	(12 212 803)	(1 971 825)	(14 184 628)	(5 910)	(14 190 538)
Частичное выбытие дочерних компаний без потери контроля	-	-	(146 156)	-	(146 156)	198 993	52 837
Взнос участника	-	1 545 339	-	-	1 545 339	-	1 545 339
<b>Остаток на 31 декабря 2015 года</b>	<b>15 220 793</b>	<b>46 226 126</b>	<b>(49 287 781)</b>	<b>(4 114 345)</b>	<b>8 044 793</b>	<b>193 083</b>	<b>8 237 876</b>
<i>Совокупный убыток</i>							
Убыток за 2016 год	-	-	(6 986 251)	-	(6 986 251)	(20 195)	(7 006 446)
Прочий совокупный доход за год	-	-	-	1 463 059	1 463 059	-	1 463 059
Итого совокупный (убыток)/доход за год	-	-	(6 986 251)	1 463 059	(5 523 192)	(20 195)	(5 543 387)
Выбытие неконтролирующей доли участия в дочерних организациях	-	-	172 888	-	172 888	(172 888)	-
<b>Остаток на 31 декабря 2016 года</b>	<b>15 220 793</b>	<b>46 226 126</b>	<b>(56 101 144)</b>	<b>(2 651 286)</b>	<b>2 694 489</b>	<b>-</b>	<b>2 694 489</b>



**Группа ОПИН**  
**Консолидированный отчет о движении денежных средств**

	Прим.	2016 год	2015 год
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>			
Убыток до налогообложения		(3 827 133)	(11 539 212)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов (Прибыль)/убыток от выбытия дочерних предприятий	27	22 085 (11 099)	24 398 1 240 440
(Доходы за вычетом расходов)/ расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты		(876 783)	1 265 579
(Прибыль)/убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	6	(582 206)	1 583 402
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	2 042 264	75 608
Финансовые доходы		(136 783)	(282 425)
Резерв под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	8,9	122 891	31 145
Изменение резерва по прочим обязательствам и платежам	20	250 687	(23 362)
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	1 006 688	5 960 503
Обесценение основных средств	5	91 109	5 850
Финансовые расходы	25	1 336 361	1 625 982
Доход от списания кредиторской задолженности	17	(8 352)	(1 008 912)
Доход от прощения долга		(148 574)	-
Убытки от списания авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности	8, 10	8 756	370 614
Прочие доходы и расходы		(4 267)	28 038
		<b>(714 356)</b>	<b>(642 352)</b>
<b>Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале</b>			
Уменьшение/(увеличение) товарно-материальных запасов		3 485 884	(334 313)
Уменьшение дебиторской задолженности		952 886	17 654
(Увеличение)/уменьшение авансов выданных		(27 670)	1 371 445
Увеличение кредиторской задолженности		1 165 133	1 128 231
(Уменьшение)/увеличение авансов, полученных от покупателей		(3 167 264)	1 834 783
Уменьшение текущих налоговых обязательств помимо налога на прибыль		(768)	(282)
		<b>1 693 845</b>	<b>3 375 166</b>
<b>Сумма денежных средств, полученных от операционной деятельности</b>			
Проценты уплаченные		(1 402 365)	(1 933 469)
Налог на прибыль уплаченный		(109 801)	(93 828)
		<b>181 679</b>	<b>1 347 869</b>
<b>Чистая сумма денежных средств, полученных от операционной деятельности</b>			

**Группа ОПИН****Консолидированный отчет о движении денежных средств (Продолжение)***(в тысячах российских рублей)*

	Прим.	2016 год	2015 год
<b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>			
Выданные займы		(1 034 130)	(443 642)
Поступления от погашения выданных займов		1 746 604	80 453
Поступления от погашения краткосрочных банковских депозитов		127 870	65 143
Размещение краткосрочных депозитов в банках		(105 266)	(73 730)
Полученные проценты		152 433	16 722
Поступления от продажи дочерних компаний		-	50
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		461 602	664 141
Затраты, связанные с инвестиционной недвижимостью		(4 151)	(911)
Поступления от продажи основных средств		1 364	939
Приобретение активов для продажи		(347 093)	-
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(7 192)	(7 840)
<b>Чистая сумма денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности</b>		<b>992 041</b>	<b>301 325</b>
<b>Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(2 681)	(2 679)
Выкуп неконтролирующей доли в дочерних компаниях		(2 830)	-
Поступления от продажи неконтролирующей доли участия в дочерних компаниях		-	52 837
Взнос участника		-	1 545 339
Привлеченные кредиты и займы		1 322 380	1 470 513
Погашенные кредиты и займы		(2 378 771)	(5 181 008)
<b>Чистая сумма денежных средств, использованных в финансовой деятельности</b>		<b>(1 061 902)</b>	<b>(2 114 998)</b>
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		(38 797)	(23 794)
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		73 021	(489 598)
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>	12	<b>69 074</b>	<b>558 672</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	12	<b>142 095</b>	<b>69 074</b>

Операции, которые не связаны с использованием денежных средств и их эквивалентов и были исключены из консолидированного отчета о движении денежных средств за 2016 и 2015 годы, раскрыты в Примечаниях 6 и 10.

## **1 Описание деятельности**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, для ПАО «ОПИН» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа»).

Основной деятельностью Группы являются девелопмент, оказание девелоперских услуг за вознаграждение и инвестиции на рынке недвижимости Российской Федерации. Компания была учреждена в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года в форме открытого акционерного общества (перерегистрирована в качестве публичного акционерного общества в июле 2015 года) и осуществляет деятельность в соответствии с нормами российского законодательства. Акции Компании котируются на Московской бирже. Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 123104, г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1.

По состоянию на 31 декабря 2016 года материнской компанией Группы являлось ООО «Концерн «РОССИУМ». Смена материнской компании произошла в декабре 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа контролировалась Авдеевым Р.И.

По состоянию на 31 декабря 2015 года крупнейшим акционером ОПИН являлась компания RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД), зарегистрированный владелец 83,85% обыкновенных акций Компании. По состоянию на 31 декабря 2015 года материнской компанией RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) являлась компания Onexim Holdings Limited. Акционером Onexim Holdings Limited являлась компания Onexim Group Limited (Онексим Груп Лимитед). Прохоров М.Д. являлся бенефициаром иностранных структур без образования юридического лица (трастов), которые держали 100% Онексим Груп Лимитед (Onexim Group Limited).

### ***Краткое описание основных направлений деятельности***

#### ***Земельный банк***

На 31 декабря 2016 года Группа владела 16 537 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2015 г.: 27 304 га в Московской и Тверской областях) (см. Примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа занималась девелопментом следующих жилых поселков и жилых комплексов в Московской области и г. Москве:

#### ***Коттеджные и дачные поселки***

##### Коттеджный поселок «Пестово»

Коттеджный поселок «Пестово» находится в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Поселок расположен на берегу Пестовского водохранилища и состоит из 415 односемейных домов. По состоянию на 31 декабря 2016 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Строительство инфраструктуры практически полностью завершено. Процент проданных объектов на 31 декабря 2016 года составил 93% (31 декабря 2015 г.: 89%)

##### Коттеджный поселок «Мартемьяново»

Коттеджный поселок «Мартемьяново» находится в 27 км от Москвы по Киевскому шоссе. В отчетном периоде в данном поселке Группа предлагала для продажи как земельные участки без подряда, так и коттеджи на стадии строительства. Общая площадь земельных участков данного поселка составляет 128 га на 31 декабря 2016 и 2015 годов. По состоянию на 31 декабря 2016 года данный проект практически полностью завершен. Процент проданных объектов на 31 декабря 2016 года составил 96% (31 декабря 2015 г.: 95%).

**1 Описание деятельности (продолжение)****Дачный поселок «Солнечный берег»**

Строящийся дачный поселок «Солнечный берег» расположен в Клинском районе Московской области. Проект предусматривает продажу 334 участков без подряда с подключением к инженерным сетям в первой очереди и 375 аналогичных участков во второй очереди. По состоянию на 31 декабря 2016 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Процент проданных объектов на 31 декабря 2016 года составил 96% для первой очереди и 41% для второй очереди (31 декабря 2015 г.: 95% и 32%, соответственно).

***Многоквартирные жилые комплексы*****Жилой комплекс «Vesna»**

Строящийся жилой комплекс «Vesna» располагается в 25 км от Москвы по Киевскому шоссе рядом с поселком Мартемьяново. Концепция застройки предполагает строительство 8 кондоминиумов (16 многоквартирных домов, 4 309 квартир общей площадью 231 тыс. кв. м.), организованную стоянку для личного транспорта, торговый центр, прочие объекты социальной инфраструктуры. Первая очередь проекта предусматривала строительство 4 многоквартирных домов со студиями, однокомнатными, двухкомнатными и трехкомнатными квартирами общей площадью около 54 тыс. кв. м. (1 014 квартир) и подземного паркинга. В декабре 2012 года Группа получила разрешение на строительство первой очереди. В декабре 2013 года Группа получила разрешение на строительство второй очереди. Вторая очередь проекта включает 8 многоквартирных домов со студиями, однокомнатными, двухкомнатными и трехкомнатными квартирами общей площадью 121 тыс. кв. м. (2 229 квартир). Строительство первой очереди завершено, построенные дома и объекты инфраструктуры были введены в эксплуатацию (приняты государственной комиссией) в сентябре 2014 года. Дома первого этапа второй очереди (4 многоквартирных дома) введены в эксплуатацию в мае 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2016 года авансы, полученные от покупателей жилого комплекса «Vesna», составляли 1 018 269 тыс. руб. Процент проданных объектов на 31 декабря 2016 года составил почти 100 % по первой очереди и 53% по второй очереди (31 декабря 2015 г.: 99% по первой очереди и 40%, соответственно).

**Жилой комплекс «Павловский квартал»**

Павловский квартал – жилой комплекс малоэтажной застройки комфорт класса в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе. Он располагается вблизи коттеджного поселка «Павлово» и торгово-развлекательного центра «Павловское подворье». Данный проект предполагает строительство 29 кондоминиумов (1 440 квартир общей площадью 78 266 кв. м.). Разрешение на строительство было получено в ноябре 2013 года. В ноябре 2016 года были введены в эксплуатацию 12 домов. Процент проданных объектов на 31 декабря 2016 года составил 66 % по первой очереди (31 декабря 2015 г.: 51 %).

***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 30). Низкие цены на нефть, сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также продолжающееся действие международных санкций в отношении некоторых российских компаний и граждан оказывали негативное влияние на российскую экономику в 2016 году. Действие указанных факторов способствовало экономическому спаду в стране, характеризующемуся падением показателя валового внутреннего продукта. Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен, и увеличением спредов по торговым операциям. Рейтинг Российской Федерации был понижен до уровня «ниже инвестиционного». Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Группы. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Группы. Тем не менее будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

## **1 Описание деятельности (продолжение)**

Руководство создавало резервы под уменьшение стоимости товарно-материальных запасов (Примечание 7) и корректировало справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 6) с учетом экономической ситуации и перспектив на конец отчетного года. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда могут отличаться от нынешних ожиданий руководства.

### ***Допущение о непрерывности деятельности***

Консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности, предполагающего реализацию активов и погашение задолженностей в ходе обычной деятельности.

Данное суждение руководства основывается на рассмотрении финансового положения Группы, текущих планов, результатов операций и доступа к финансовым ресурсам.

Оценивая применимость данного допущения, руководство Группы приняло во внимание следующие обстоятельства:

- Совокупный убыток Группы за 2016 год составил 5 543 387 тыс. руб. (за 2015 год: 14 190 538 тыс. руб.).
- По состоянию на 31 декабря 2016 года краткосрочные обязательства превышают оборотные активы на 11 095 021 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 г.: на 11 467 072 тыс. руб.).
- В состав краткосрочных обязательств на 31 декабря 2016 года включены кредиты и займы в размере 15 356 916 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 года: 18 251 975 тыс. руб.), в том числе кредиты, по которым нарушены ограничительные условия кредитных договоров в размере 12 956 534 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 года: 14 217 468 тыс. руб.). Информация о кредитах и займах полученных представлена в Примечании 16.

В тоже время, при оценке применимости принципа непрерывности деятельности, руководство Группы исходило из следующих фактов и допущений:

- В марте 2017 года ПАО «ОПИН» были размещены неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации на предъявителя на общую сумму 5 000 000 000 рублей. Срок обращения облигаций в соответствии с решением о выпуске составляет пять лет (дата погашения -17 марта 2022 года).
- В январе-марте 2017 года Группа погасила банковские кредиты на сумму 4 042 512 тыс. руб., а также небанковские займы на сумму 1 283 717 тыс. руб., обязательства по которым существовали на отчетную дату.
- Основная часть кредитного портфеля Группы привлечена от банка, находящегося под общим контролем с Группой. В декабре 2016 года кредитные соглашения с данным банком, деноминированные в долларах США, были переведены в российские рубли.
- Также, материнская компания имеет намерение передать Группе ПАО «ОПИН» права на проект «Торпедо» посредством передачи права собственности на компанию-застройщика, заключившую инвестиционный контракт на строительство многофункционального комплекса, и компанию, имеющую право собственности на земельный участок под застройку.
- Группа планирует продолжать получать приток денежных средств от продажи недвижимости в жилых комплексах «Весна» и «Павловский Квартал», а также от продажи земельных участков и коттеджей. Группа проводит ряд маркетинговых мероприятий, направленных на рост продаж.
- Материнская компания Группы подтвердила руководству, что Группе будет оказана финансовая поддержка в случае необходимости в обозримом будущем.

## **2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики**

### ***Основы представления консолидированной финансовой отчетности***

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности (МСФО) на основе правил учета по первоначальной стоимости приобретения, за исключением финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости и переоценки инвестиционной недвижимости и финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которых отражаются в составе прибыли или убытка, а также за исключением недвижимости в составе основных средств, занимаемой владельцем, переведенной из категории «инвестиционная недвижимость» по справедливой стоимости на дату такого перевода.

Далее приводятся основные положения учетной политики, которые были использованы при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

### ***Валюта представления консолидированной финансовой отчетности***

Валютой представления консолидированной финансовой отчетности Группы является российский рубль (руб.).

### ***Функциональная валюта***

Функциональной валютой каждого консолидируемого предприятия Группы является валюта первичной экономической среды, в которой оперирует предприятие. Превалирующей функциональной валютой Компании и ее дочерних предприятий и валютой представления Группы является национальная валюта Российской Федерации - российский рубль (руб.).

### ***Пересчет иностранных валют***

Денежные активы и обязательства переводятся в функциональную валюту каждой компании Группы по официальному обменному курсу, установленному Центральным Банком Российской Федерации (ЦБ РФ). Прибыли и убытки, возникающие при осуществлении расчетов и пересчете денежных активов и обязательств в функциональную валюту отдельной компании по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на конец года, отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе отдельной строкой. Пересчет по курсу на конец года не проводится в отношении неденежных статей консолидированного отчета о финансовом положении, измеряемых по исторической стоимости. Неденежные статьи, измеряемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, в том числе инвестиции в капитал, пересчитываются с использованием курсов валют на дату определения справедливой стоимости. Влияние колебаний обменных курсов на изменение справедливой стоимости неденежных статей отражается в составе прибылей или убытков от изменения справедливой стоимости.

Пересчет в российские рубли показателей финансовой отчетности предприятий Группы, функциональной валютой которых не является российский рубль, осуществляется следующим образом:

- все активы и обязательства, включая как монетарные, так и немонетарные, пересчитываются по курсу на конец отчетного периода;
- все статьи, отраженные в консолидированном отчете об изменениях в капитале, за исключением показателя чистой прибыли, пересчитываются по курсу, действовавшему на момент их возникновения;
- все доходы и расходы, отраженные в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, пересчитываются по среднему курсу (за исключением случаев, когда средний курс не дает разумного усреднения кумулятивного эффекта курсов, действовавших на даты операций; в таком случае доходы и расходы пересчитываются по курсу на даты операций);

**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

- результирующие курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и аккумулируются в консолидированном отчете об изменениях в капитале в статье «Эффект от пересчета валют»; и
- остатки денежных средств на начало и конец каждого периода, отраженные в консолидированном отчете о движении денежных средств, пересчитываются по курсам, действовавшим на начало и конец каждого отчетного периода, соответственно. Потоки денежных средств пересчитываются с использованием валютных курсов, действовавших на момент их возникновения. Потоки денежных средств, возникающие равномерно в течение периода, пересчитываются с использованием средних валютных курсов за соответствующие периоды. Возникающие в результате пересчета курсовые разницы отражаются отдельно от потоков денежных средств от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности в статье «Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты».

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 60,6569 рубля и 72,8827 рубля за один доллар США, соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2016 и 2015 годов, составили 67,0349 рубля и 60,9579 рубля за один доллар США, соответственно.

**Принципы консолидации**

Дочерние предприятия представляют собой такие объекты инвестиций, включая структурированные предприятия, 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 другого предприятия необходимо рассмотреть наличие и влияние реальных прав, включая реальные потенциальные права голоса. Право является реальным, если держатель имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью объекта инвестиций. Группа может обладать полномочиями в отношении объекта инвестиций, даже если она не имеет большинства прав голоса в объекте инвестиций. В подобных случаях для определения наличия реальных полномочий в отношении объекта инвестиций Группа должна оценить размер пакета своих прав голоса по отношению к размеру и степени рассредоточения пакетов других держателей прав голоса. Права защиты других инвесторов, такие как связанные с внесением коренных изменений в деятельность объекта инвестиций или применяющиеся в исключительных обстоятельствах, не препятствуют возможности Группы контролировать объект инвестиций. Дочерние предприятия 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.

Дочерние предприятия включаются в консолидированную финансовую отчетность по методу приобретения. 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.

Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенного предприятия. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости.

Гудвил определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенного предприятия из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенное предприятие, суммы неконтролирующей доли в приобретенном предприятии и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенного предприятия, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения. Отрицательная сумма («отрицательный гудвил») признается в составе прибыли или

## **2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

убытка после того как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки.

Возмещение, переданное за приобретенное предприятие, 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. Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы.

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

Неконтролирующая доля участия – это часть чистых результатов деятельности и капитала дочернего предприятия, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Компания не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля участия представляет отдельный компонент капитала Группы.

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, уплаченным при приобретении неконтролирующей доли участия, и ее балансовой стоимостью как сделку с капиталом в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

Безвозмездно полученные взносы участника в виде имущества или денежных средств отражаются по статье «Взнос участника» в составе добавочного капитала.

### **Выбытие дочерних компаний**

Когда Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, то сохраняющаяся доля в дочерней компании переоценивается по справедливой стоимости, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Справедливая стоимость представляет собой первоначальную балансовую стоимость для целей дальнейшего учета сохраняющейся доли в ассоциированной компании, совместном предприятии или финансовом активе. Кроме того, все суммы, ранее отраженные в прочем совокупном доходе в отношении данной компании, учитываются так, как если бы Группа осуществила непосредственное выбытие соответствующих активов или обязательств. Это может означать, что суммы, ранее отраженные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в прибыль или убыток.

### **Основные средства**

Основные средства отражены в учете по первоначальной стоимости, за исключением недвижимости, занимаемой владельцем, переведенной из категории «инвестиционная недвижимость», за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. В фактическую стоимость основных средств включаются расходы на модернизацию и замену отдельных частей, позволяющие увеличить срок полезной службы имущества или повысить его способность приносить доход. Затраты на ремонт и обслуживание, не соответствующие указанному критерию капитализации, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе по мере возникновения.



**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

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.

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 ввода в эксплуатацию тем же способом, что и для прочих объектов имущества.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных сроков полезного использования:

	<b>Срок полезного использования (кол-во лет)</b>
Здания	10-40
Сооружения	5-10
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	3-7

---

Предполагаемый срок полезного использования и методы амортизации подлежат ежегодному пересмотру с отражением эффекта изменений в оценках на перспективной основе.

Результат, возникший в результате выбытия актива, определяется как разница между выручкой от реализации и балансовой стоимостью актива и учитывается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Амортизация капиталовложений в арендованные основные средства начисляется в течение срока полезного использования соответствующих активов. Расходы на текущий и капитальный ремонт отражаются в учете по мере их осуществления и включаются в состав операционных расходов, за исключением случаев, когда они подлежат включению в стоимость основных средств.

**Авансы, выданные на капитальные затраты**

Авансы, выданные на капитальные затраты, представляют собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов капитального характера, приобретение основных средств, земельных участков и инвестиционной недвижимости. Данные авансы учитываются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения.

**Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционная недвижимость представлена имуществом (земельными участками, зданиями и/или частями зданий или и тем, и другим), находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от аренды или дохода от повышения его стоимости или от того и другого. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем. Руководство Группы еще не определило, будут ли эти земельные участки использоваться для собственных нужд или для продажи в процессе операционной деятельности.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций 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 последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

## **2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

Группа приняла решение использовать модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости – это сумма, на которую можно обменять эту собственность при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. «Добровольный продавец» не является продавцом, вынужденным осуществить сделку по любой цене. Наилучшим индикатором справедливой стоимости является текущая цена на активном рынке для аналогичной собственности, имеющей такое же местоположение и состояние.

Методы оценки справедливой стоимости и основные допущения описаны в Примечании 4 в разделе «Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости».

Перевод в/из категории инвестиционной недвижимости производится тогда и только тогда, когда происходит изменение предназначения объекта, что подкрепляется в основном следующим:

- началом девелопмента в целях продажи, при переводе из инвестиционной недвижимости в товарно-материальные запасы или активы, предназначенные для продажи, на основании пересмотра руководством планов по дальнейшему использованию;
- началом операционной аренды по договору с третьей стороной, при переводе из запасов в инвестиционную недвижимость;
- началом/завершением периода использования недвижимости в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, при переводе из инвестиционной недвижимости/в инвестиционную недвижимость в категорию/из категории недвижимости, занимаемой владельцем.

### **Товарно-материальные запасы**

Товарно-материальные запасы (или «запасы») оцениваются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации. 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.

При списании запасов на себестоимость реализации их оценка производится с учетом идентификации затрат по каждому объекту в отношении коттеджей и по методу средневзвешенной стоимости в отношении квартир в малоэтажных жилых домах, таунхаусах и многоквартирных домах.

Стоимость земельных участков, относящаяся к таунхаусам и квартирам, списывается в стоимость проданных объектов жилой недвижимости по мере реализации таунхаусов и квартир и пропорционально доле владения реализованных таунхаусов и квартир в общей долевой собственности.

Возможная чистая цена реализации представляет собой оценочную цену реализации для запасов за вычетом оценочных затрат на завершение производства (девелопмента) и издержек, связанных с реализацией.

В состав готовой продукции и незавершенного производства включается соответствующая часть производственных накладных расходов на основе нормальной операционной производительности.

**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

**Обесценение основных средств и нематериальных активов с определенным сроком использования**

На каждую отчетную дату Группа анализирует балансовую стоимость своих основных средств и нематериальных активов с определенным сроком использования для определения признаков, свидетельствующих о возможном обесценении стоимости активов. Если любой такой признак существует, оценивается возмещаемая стоимость актива с целью определения размера убытка от обесценения.

Возмещаемая стоимость представляет собой наибольшую из двух величин: чистой стоимости реализации и стоимости использования. При оценке стоимости использования применяется приведение ожидаемых будущих денежных потоков к их текущей стоимости по ставке дисконтирования до вычета налогов, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и оценку рисков, присущих данному активу.

Если какой-либо актив не генерирует самостоятельного денежного потока независимо от других активов, то для целей проверки на предмет обесценения такой актив объединяется вместе с другими активами в минимальную по размеру группу активов, генерирующую самостоятельный денежный поток, и в отношении такой группы активов определяется стоимость использования. Корпоративные активы распределяются на такую группу активов, генерирующую самостоятельный денежный поток, только если база для распределения может быть обоснованно и последовательно определена. В иных случаях группы активов, генерирующие самостоятельные денежные потоки, объединяются в более укрупненные группы активов, в отношении которых возможно произвести обоснованное и последовательное распределение части балансовой стоимости корпоративных активов.

Если возмещаемая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) оценивается ниже его балансовой стоимости, последняя уменьшается до его возмещаемой стоимости. Убыток от обесценения признается одновременно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Если в последующие периоды убыток от обесценения восстанавливается, балансовая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) увеличивается с учетом измененной оценки возмещаемой стоимости, но до той степени, пока она не превышает стоимости, которую имел бы актив за вычетом амортизации в случае, если бы убыток от обесценения в его отношении не был отражен. Восстановление убытка от обесценения признается одновременно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

**Текущий налог на прибыль**

Текущий налог на прибыль к уплате рассчитывается на основании налогооблагаемой прибыли за отчетный период. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, так как не включает некоторые статьи доходов и расходов, которые не являются налогооблагаемыми или подлежащими вычету. Обязательства Группы по текущему налогу на прибыль исчисляются с использованием налоговых ставок, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Канады и Кипра на отчетную дату.

**Отложенный налог**

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. Отложенные налоговые обязательства признаются в отношении всех налогооблагаемых временных разниц, а отложенные налоговые активы признаются в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков в той мере, в какой существует высокая вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму таких вычетов. Такие активы и обязательства не признаются, если временные разницы возникают при признании гудвилла или при первичном признании (за исключением объединения бизнеса) активов и обязательств в сделке, которая не влияет на налоговую или бухгалтерскую прибыль.

## **2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

Балансовая величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, применение которых ожидается в период сторнирования временных разниц или использования перенесенных на будущие периоды налоговых убытков, на основе действующих или объявленных на отчетную дату налоговых ставок.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства зачитываются друг против друга и отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в чистой сумме, когда:

- Группа имеет право зачесть отраженные суммы текущих налоговых активов и текущих налоговых обязательств в соответствии с законом; и
- отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом.

Текущий и отложенный налоги на прибыль признаются доходом или расходом в прибыли или убытке за год, кроме тех случаев, когда они касаются статей, включаемых в прочий совокупный доход или непосредственно в капитал, и в таком случае налоги также признаются в прочем совокупном доходе или непосредственно в капитале, или когда они являются результатом первичного учета объединения бизнеса. В случае объединения бизнеса, налоговый эффект принимается во внимание при расчете гудвилла или при определении превышения доли приобретателя в чистой справедливой стоимости приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств над стоимостью приобретения компании.

### ***Денежные средства и их эквиваленты***

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, текущие счета в банках и краткосрочные банковские депозиты. Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные банковские депозиты с изначальным сроком погашения в пределах трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег и риск изменения стоимости которых является незначительным. Для целей оценки финансовых инструментов денежные средства относятся к категории «Займы выданные и дебиторская задолженность». Денежные средства и их эквиваленты оцениваются по амортизированной стоимости.

### ***Финансовые инструменты - основные подходы к оценке***

Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости, первоначальной 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 операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная цена 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. Справедливая стоимость

финансовых инструментов, обращающихся на активном рынке, оценивается как сумма, полученная при умножении котированной цены на отдельный актив или обязательство на их количество, удерживаемое предприятием. Так обстоит дело даже в том случае, если обычный суточный торговый оборот рынка недостаточен для поглощения того количества активов и обязательств, которое имеется у предприятия, а размещение заказов на продажу позиций в отдельной операции может повлиять на котированную цену.

*Финансовый инструмент* является котированным на активном рынке, если котировки можно свободно и регулярно получить на бирже или от другой организации, при этом такие котировки представляют собой результат реальных и регулярных сделок, осуществляемых на рыночных условиях.

**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

*Для определения справедливой стоимости* некоторых финансовых инструментов, по которым отсутствует информация о рыночных ценах из внешних источников, используются такие методы оценки, как модель дисконтированных денежных потоков, модели, основывающиеся на информации о недавних сделках между независимыми сторонами, а также анализ финансовой информации об объектах инвестирования. Применение методов оценки может потребовать допущений, не подкрепленных наблюдаемыми рыночными данными. В данной консолидированной финансовой отчетности сделаны соответствующие раскрытия, если изменения любого из данных допущений на возможную альтернативу приведут к существенным изменениям прибыли, доходов, общей суммы активов или обязательств.

*Первоначальная стоимость* представляет собой сумму уплаченных денежных средств или их эквивалентов или справедливую стоимость прочих ресурсов, предоставленных для приобретения актива на дату покупки, и включает затраты по сделке. Оценка по первоначальной стоимости применяется только в отношении инвестиций в долевые инструменты, которые не имеют рыночных котировок и справедливая стоимость которых не может быть надежно оценена, и в отношении производных инструментов, которые привязаны к таким долевым инструментам, не имеющим котировок на открытом рынке, и подлежат погашению такими долевыми инструментами.

*Затраты по сделке* являются дополнительными затратами, 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 сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче права собственности. Затраты по сделке не включают премии или скидки по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или затраты на хранение.

*Амортизированная стоимость* представляет собой первоначальную стоимость актива за вычетом выплат основного долга, но включая начисленные проценты, а для финансовых активов – за вычетом любого списания понесенных убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Начисленные процентные доходы и начисленные процентные расходы, включая начисленный купонный доход и неамортизированный дисконт или премию (включая отложенную при первоначальном признании комиссию, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей активов и обязательств в консолидированном отчете о финансовом положении.

*Метод эффективной ставки процента* – это метод признания процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента – это ставка, которая точно дисконтирует расчетные будущие денежные выплаты или поступления (не включая будущие убытки по кредитам) в течение ожидаемого срока действия финансового инструмента или, в соответствующих случаях, в течение более короткого срока, до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спред по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, не устанавливаемым в зависимости от рыночного значения. Такие премии или скидки амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет дисконтированной стоимости включает все комиссионные, выплаченные и полученные сторонами контракта, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

***Первоначальное признание и классификация финансовых активов***

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, за исключением финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, которые первоначально признаются по справедливой стоимости.

## **2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

Финансовые активы классифицируются в следующих категориях: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы в наличии для продажи, займы и дебиторская задолженность. Классификация зависит от сущности и целей использования финансовых активов и определяется в момент первоначального признания.

Покупка или продажа финансовых активов, передача которых предусматривается в сроки, установленные законодательно или правилами данного рынка (покупка и продажа на стандартных условиях), признаются на дату совершения сделки, т.е. на дату, когда Группа приняла на себя обязательство передать финансовый актив. Все прочие операции по приобретению признаются, когда предприятие становится стороной договора в отношении данного финансового инструмента

### ***Займы выданные и дебиторская задолженность***

Дебиторская задолженность от покупателей, займы выданные и прочая дебиторская задолженность, имеющие фиксированные или определяемые выплаты и не котирующиеся на активном рынке, классифицируются в качестве займов и дебиторской задолженности. Займы и дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом накопленного обесценения. Процентные доходы учитываются с применением эффективной процентной ставки, за исключением краткосрочной дебиторской задолженности, для которой признание процентов было бы несущественным.

### ***Обесценение финансовых активов***

Финансовые активы, за исключением тех, чья справедливая стоимость отражается через прибыли и убытки, оцениваются на предмет признаков обесценения на каждую отчетную дату. Финансовые активы считаются обесцененными, когда существует объективное доказательство того, что события, произошедшие после первоначального признания финансового актива, негативно повлияли на оцениваемые будущие денежные потоки.

Для определенных категорий финансовых активов, таких как дебиторская задолженность от покупателей, которые по их индивидуальной оценке не были обесценены, в дальнейшем оцениваются на предмет обесценения по совокупности. Объективные доказательства обесценения портфеля дебиторской задолженности могут включать прошлый опыт Группы по сбору платежей, рост просроченных свыше среднего периода отсрочки платежей в портфеле, а также обозримых изменений в национальных и местных экономических условиях, которые коррелируют с дефолтом по дебиторской задолженности.

Балансовая стоимость финансовых активов уменьшается на убыток от обесценения напрямую, за исключением дебиторской задолженности от покупателей, для которой используется счет резерва. Когда дебиторская задолженность признается невозможной к возврату, она списывается за счет резерва. Последующий возврат сумм, уже списанных, кредитруется за счет резерва. Изменения в балансовой стоимости счета резерва признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Если в последующих периодах сумма убытка от обесценения уменьшается и уменьшение объективно связано с событиями после даты признания обесценения, признанный в прошлых периодах убыток от обесценения восстанавливается через консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе до той степени, пока восстанавливаемая балансовая стоимость инвестиций на дату обесценения не превышает той амортизированной стоимости, которая была бы у актива, если бы не был признан убыток от обесценения.

**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

***Прекращение признания финансовых активов***

Группа прекращает учитывать финансовые активы, (а) когда эти активы погашены или права на денежные потоки, связанные с этими активами, истекли или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала все существенные риски и выгоды, связанные с владением этими активами, или (ii) не передала и не сохранила все существенные риски и выгоды, 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 независимой третьей стороне рассматриваемый актив как единое целое без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу.

***Финансовые обязательства***

Финансовые обязательства, включая займы, первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом прямых расходов по совершению сделки, и в дальнейшем признаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

***Выбытие финансовых обязательств***

Группа списывает финансовые обязательства тогда и только тогда, когда обязательства Группы погашены, отменены или срок их действия истек.

***Капитализация затрат по кредитам и займам***

Расходы по кредитам и займам, непосредственно относимые на стоимость приобретения, незавершенного строительства или создания квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к целевому использованию или продаже.

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

Группа капитализирует затраты по займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней ставки финансирования Группы (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов), за исключением случаев, когда средства заимствованы для создания квалифицируемого актива. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по этому займу в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Все прочие расходы по кредитам и займам учитываются в составе расходов за период, к которому они относятся.

Группа не капитализирует расходы по кредитам и займам в отношении квалифицируемых активов, оцениваемых по справедливой стоимости – инвестиционная недвижимость.

***Авансы выданные***

Авансы выданные отражаются в консолидированной финансовой отчетности по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение. Авансы выданные классифицируются как долгосрочные, если ожидаемый срок получения товаров или услуг, относящихся к ним, превышает один год, или если аванс относится к активу, который будет отражен в учете как внеоборотный при первоначальном признании. Сумма предоплаты за приобретение актива включается в его балансовую стоимость при получении Группой контроля над этим активом и наличии вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Группой. Прочая предоплата списывается на прибыль или убыток при получении товаров или услуг, относящихся к

**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

ней. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты подлежит уменьшению и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

**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.

**Уставный и добавочный капитал**

Обыкновенные акции и не подлежащие выкупу привилегированные акции, дивиденды по которым объявляются по усмотрению руководства, отражаются как уставный капитал. Вложения в уставный капитал в форме неденежных активов отражаются по справедливой стоимости на дату внесения вклада. Сумма превышения справедливой стоимости полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций отражается как добавочный капитал.

Расходы, непосредственно связанные с выпуском новых акций (кроме случаев объединения), отражаются как уменьшение капитала за вычетом всех применимых налогов на прибыль.

**Дивиденды**

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

**Аренда**

Аренда, по условиям которой к арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируется как финансовая аренда. Все прочие виды аренды классифицируются как операционная аренда.

**Группа в качестве арендодателя**

Доход от операционной аренды признается равномерно в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий и оформлением договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость арендуемого актива и распределяются равномерно в течение срока аренды.

**Группа в качестве арендатора**

Активы, находящиеся в финансовой аренде, первоначально учитываются как активы Группы по наименьшей из величин: справедливой стоимости арендуемого имущества на начало срока аренды или дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в качестве обязательств по финансовой аренде в составе краткосрочной кредиторской задолженности.

Сумма арендной платы состоит из финансовых расходов и уменьшения арендного обязательства для получения постоянной ставки процента на оставшееся сальдо обязательства. Финансовые расходы отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, если только они непосредственно не относятся к активам, отвечающим определенным требованиям для капитализации. В последнем случае они капитализируются в соответствии с политикой Группы в отношении расходов по кредитам и займам. Условные арендные выплаты относятся на расходы в том периоде, когда они были понесены.



## **2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

Активы, приобретенные по договорам финансовой аренды, амортизируются в течение срока их полезного использования или срока аренды, если он более короткий, если у Группы нет достаточной уверенности в том, что она получит право собственности на этот актив на момент окончания срока аренды.

Платежи по договорам операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды. Условные арендные платежи по договорам операционной аренды отражаются как расходы в том периоде, в котором они были понесены.

### **Резервы по прочим обязательствам и платежам**

Резервы по прочим обязательствам и платежам отражаются в учете при наличии у Группы текущих обязательств (определяемых нормами права или подразумеваемых), возникших в результате прошлых событий, для погашения которых, вероятно, потребуется выбытие ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды, причем размер таких обязательств может быть оценен с достаточной степенью точности.

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. В случаях, когда резерв определяется с использованием денежных потоков, оцениваемых для погашения текущего обязательства, его балансовая стоимость равна текущей стоимости этих денежных потоков.

Резерв по гарантийным обязательствам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе себестоимости реализации объектов недвижимости и себестоимости по договорам на строительство.

### **Налог на добавленную стоимость**

Налог на добавленную стоимость (НДС), относящийся к выручке от реализации, подлежит уплате бюджету на более раннюю из двух дат: (а) дату получения сумм дебиторской задолженности от клиентов или (б) дату поставки товаров или услуг клиентам. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, в общем случае подлежит возмещению путем зачета против НДС, начисленного с выручки от реализации, облагаемой НДС, по получении счета-фактуры продавца. Такой зачет производится в соответствии с налоговым законодательством. НДС уплаченный и НДС к уплате раскрываются в консолидированном отчете о финансовом положении в развернутом виде в составе активов и обязательств, соответственно. При создании резерва под обесценение дебиторской задолженности убыток от обесценения отражается на полную сумму задолженности, включая НДС.

### **Признание выручки**

Группа признает выручку от реализации объектов жилой недвижимости, если существует достаточная вероятность того, что существенные риски и выгоды, связанные с владением активами, передаются покупателю; существует высокая вероятность получения суммы выручки; связанные с этим затраты и вероятность возврата недвижимости можно оценить с достаточной степенью надежности; прекращено управление данным активом; сумму выручки можно оценить с достаточной степенью надежности.

Выручка от реализации квартир в многоквартирных жилых домах по договорам долевого участия признается по факту вынесения решения государственной комиссией о признании соответствующего жилого дома пригодным к эксплуатации, при условии полной оплаты покупателями стоимости по договору.

Выручка отражается за вычетом НДС, если применимо, и скидок.

**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

***Договоры на строительство***

Группа заключает со своими заказчиками договоры на строительство домов и объектов коммунальной инфраструктуры на земельных участках, принадлежащих Группе. Договор на строительство представляет собой контракт, специально заключенный для строительства актива или совокупности активов, тесно взаимосвязанных или взаимозависимых с точки зрения конструкции, технологии или функции либо их предназначения или целевого использования. Выручка по договорам на строительство включает первоначальную сумму выручки, определенную в договоре, плюс отклонения от объема работ по договору, требования и премиальные, в той мере, в какой существует вероятность того, что они могут принести выручку, и при условии, что они могут быть достоверно оценены.

Группа заключает договоры, по которым подрядчик обязуется осуществить работы по цене, зафиксированной в договоре, либо по фиксированной ставке за единицу измерения работы, которая в ряде случаев может изменяться в соответствии с договорным условием о скользящих ценах. Затраты по договорам включают затраты, приходящиеся непосредственно на конкретный договор, затраты, которые в целом относятся к деятельности по договору и могут быть отнесены на договор, а также прочие затраты, оплачиваемые заказчиком в соответствии с договором.

При возможности достоверной оценки результатов договора на строительство, выручка по договору и затраты по договору на строительство признаются, соответственно, в составе выручки и расходов с учетом стадии завершенности договорной деятельности на отчетную дату, рассчитанной на основе соотношения понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и предполагаемых суммарных затрат по договору на строительство. Ожидаемый убыток по договору на строительство признается единовременно в составе расходов на момент его выявления.

Договоры на строительство коттеджей предусматривают определенный срок строительства, согласованный с покупателем. Время от времени возникают ситуации, когда сроки строительства нарушаются по различным причинам, в результате чего у покупателя возникает право расторгнуть договор на строительство. На каждую отчетную дату в составе действующих договоров на строительство Группа идентифицирует договоры, по которым зафиксировано или ожидается нарушение сроков строительства, и оценивает вероятность расторжения таких договоров на основе исторической информации о фактических расторжениях. На основе проведенного анализа Группа останавливает признание выручки и себестоимости по договорам на строительство, вероятность расторжения которых оценивается как высокая, и сторнирует в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе ранее признанную выручку и себестоимость по таким договорам.

Если сумма понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и признанной выручки за вычетом признанных убытков превышает счета к оплате, разница отражается как суммы, причитающиеся от покупателя к оплате (дебиторская задолженность). Когда счета к оплате превышают сумму понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и признанной выручки за вычетом признанных убытков, превышение отражается как сумма, причитающаяся покупателю (кредиторская задолженность). Денежные средства, полученные до завершения работ, включаются в консолидированный отчет о финансовом положении как авансы, полученные от покупателей. Счета, выставленные к уплате, но еще не оплаченные покупателем, включаются в консолидированный отчет о финансовом положении в составе дебиторской задолженности как дебиторская задолженность по договорам на строительство.

***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 проводится в том году, когда услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат, сверх страховых взносов во внебюджетные фонды.

**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

***Условные активы и обязательства***

Условные обязательства отражаются в консолидированной финансовой отчетности только в том случае, если в связи с погашением таких обязательств потребуется выбытие ресурсов, величина которых может быть определена с достаточной степенью точности. Условные активы не отражаются в консолидированной финансовой отчетности, но подлежат раскрытию при наличии вероятности притока экономических выгод.

***Прибыль или убыток на акцию***

Прибыль или убыток на акцию определяется путем деления прибыли или убытка, приходящихся на долю акционеров Компании, на средневзвешенное количество акций, участвующих в прибыли, находившихся в обращении в течение отчетного года.

***Неопределенные налоговые позиции***

Руководство проводит переоценку неопределенных налоговых позиций Группы в конце каждого отчетного периода. Обязательства отражаются по тем позициям налога на прибыль, которые, по оценке руководства, скорее всего, могут привести к дополнительным налоговым начислениям в случае оспаривания этих позиций налоговыми органами. Такая оценка выполняется на основании толкования налогового законодательства, действовавшего или по существу вступившего в силу в конце отчетного периода, и любого известного постановления суда или иного решения 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, в конце отчетного периода.

***Сегментная информация***

Сегментная информация раскрывается на основе профессионального суждения руководства и относится к компонентам Группы, определяемым как операционные сегменты. Операционные сегменты выделяются на основании управленческой отчетности, которую использует руководитель, отвечающий за принятие операционных решений, чтобы отслеживать операции и принимать решения о распределении ресурсов. Группа определила, что Генеральный директор Компании является ключевым лицом в принятии операционных решений, и управленческая отчетность, используемая ключевым руководством для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации. Управленческая отчетность составляется в соответствии с теми же требованиями, что и консолидированная финансовая отчетность.

Основываясь на текущей структуре управления, Группа определила три основных сегмента: земельный банк, коттеджные и дачные поселки, многоквартирные жилые комплексы. Деятельность осуществляется на территории Российской Федерации.

Данные о выручке, расходах и деятельности по каждому сегменту включают эффект операций между сегментами. Такие операции отражаются на основании рыночных цен, использованных в аналогичных операциях с неаффилированными контрагентами. Эффект от операций между сегментами исключается из консолидированной финансовой отчетности.

Расходы, напрямую не относимые на сегмент, не распределяются между сегментами.

***Внесение изменений в консолидированную финансовую отчетность после выпуска***

Вносить изменения в консолидированную финансовую отчетность после ее выпуска разрешается только после одобрения руководства Группы, которое утвердило данную консолидированную финансовую отчетность к выпуску.

### **3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций**

Перечисленные ниже новые МСФО и интерпретации стали обязательными для Группы с 1 января 2016 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

- МСФО (IFRS) 14 «Счета отложенных тарифных разниц» (выпущен в январе 2014 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).
- «Учет сделок по приобретению долей участия в совместных операциях» – Поправки к МСФО (IFRS) 11 (выпущены 6 мая 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).
- «Разъяснение приемлемых методов начисления амортизации основных средств и нематериальных активов» - Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 (выпущены 12 мая 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).
- Сельское хозяйство: Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 41 - «Сельское хозяйство: Плодоносящие растения» (выпущены 30 июня 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г.).
- «Применение метода долевого участия в отдельной финансовой отчетности» - Поправки к МСФО (IAS) 27 (выпущены 12 августа 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г.).
- Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2014 год (выпущены в 25 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).
- «Раскрытие информации» - Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены в декабре 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).
- «Применение исключения из требования консолидации для инвестиционных компаний» - Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 28 (выпущены в декабре 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).

#### **Новые учетные положения**

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов Группы, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты, и которые Группа еще не приняла досрочно.

**МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: Классификация и оценка» (с изменениями, внесенными в июле 2014 г., вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).** Основные отличия нового стандарта заключаются в следующем:

- Финансовые активы должны классифицироваться по трем категориям оценки: оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, и оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

### 3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

- Классификация долговых инструментов зависит от бизнес-модели организации по управлению финансовыми активами и от того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств лишь платежами в счет основного долга и процентов. Если долговой инструмент предназначен для получения денег, он может учитываться по амортизированной стоимости, если он при этом также предусматривает лишь платежи в счет основного долга и процентов. Долговые инструменты, которые предусматривают лишь платежи в счет основного долга и процентов и удерживаются в портфеле, могут классифицироваться как оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, если организация и удерживает их для получения денежных потоков по активам, и продает активы. Финансовые активы, не содержащие денежных потоков, являющихся лишь платежами в счет основного долга и процентов, необходимо оценивать по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка (например, производные финансовые инструменты). Встроенные производные инструменты больше не отделяются от финансовых активов, но будут учитываться при оценке условия, предусматривающего лишь платежи в счет основного долга и процентов.
- Инвестиции в долевые инструменты должны всегда оцениваться по справедливой стоимости. При этом руководство может принять решение, не подлежащее изменению, об отражении изменений справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, если инструмент не предназначен для торговли. Если долевой инструмент предназначен для торговли, то изменения справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка.
- Большинство требований МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств были перенесены в МСФО (IFRS) 9 без изменений. Основным отличием является требование к организации раскрывать эффект изменений собственного кредитного риска по финансовым обязательствам, отнесенным к категории отражаемых по справедливой стоимости в составе прибыли или убытка, в составе прочего совокупного дохода.

МСФО (IFRS) 9 вводит новую модель признания убытков от обесценения: модель ожидаемых кредитных убытков. Существует «трехэтапный» подход, основанный на изменении кредитного качества финансовых активов с момента первоначального признания. На практике новые правила означают, что организации при первоначальном признании финансовых активов должны будут сразу признать убытки в сумме ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев, не являющихся кредитными убытками от обесценения (или в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок финансового инструмента для торговой дебиторской задолженности). Если имело место существенное повышение кредитного риска, то обесценение оценивается исходя из ожидаемых кредитных убытков за весь срок финансового инструмента, а не на основе ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев. Модель предусматривает операционные упрощения торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по финансовой аренде.

- Требования к учету хеджирования были скорректированы для большего соответствия учета управлению рисками. Стандарт предоставляет организациям возможность выбора между учетной политикой с применением требований учета хеджирования, содержащихся в МСФО (IFRS) 9, и продолжением применения МСФО (IAS) 39 ко всем инструментам хеджирования, так как в настоящий момент стандарт не предусматривает учета для случаев макрохеджирования.

В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

**МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами» (выпущен 28 мая 2014 г. и вступает в силу для периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).** Новый стандарт вводит ключевой принцип, в соответствии с которым выручка должна признаваться, когда товары или услуги передаются клиенту, по цене сделки. Любые отдельные партии товаров или услуг должны признаваться отдельно, а все скидки и ретроспективные скидки с контрактной цены, как правило, распределяются на отдельные элементы. Если размер вознаграждения меняется по какой-либо причине, следует признать минимальные суммы, если они не подвержены

### 3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

существенному риску пересмотра. Затраты, связанные с обеспечением договоров с клиентами, должны капитализироваться и амортизироваться в течение срока получения выгоды от договора. В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

**Поправки к МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (выпущены 12 апреля 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты).** Поправки не приводят к изменению основополагающих принципов стандарта, а поясняют, как эти принципы должны применяться. В поправках разъясняется, как выявить в договоре обязанность к исполнению (обещание передачи товара или услуги покупателю); как установить, является ли компания принципалом (поставщиком товара или услуги) или агентом (отвечающим за организацию поставки товара или услуги), а также как определить, следует ли признать выручку от предоставления лицензии в определенный момент времени или в течение периода. В дополнение к разъяснениям поправки включают два дополнительных освобождения от выполнения требований, что позволит компании, впервые применяющей новый стандарт, снизить затраты и уровень сложности учета. В настоящее время Группа оценивает, какое влияние окажет поправка на ее консолидированную финансовую отчетность.

**МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущен в январе 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 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. 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 отчете о прибылях и убытках. 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 отчетности. В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

**«Признание отложенных налоговых активов по нереализованным убыткам» – Поправки к МСФО (IAS) 12 (выпущены в январе 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты).** Поправка разъясняет требования к признанию отложенных налоговых активов по нереализованным убыткам по долговым инструментам. Организация должна будет признавать налоговый актив по нереализованным убыткам, возникающим в результате дисконтирования денежных потоков по долговым инструментам с применением рыночных процентных ставок, даже если она предполагает удерживать этот инструмент до погашения, и после получения основной суммы уплата налогов не предполагается. Экономические выгоды, связанные с отложенным налоговым активом, возникают в связи с возможностью держателя долгового инструмента получить в будущем прибыль (с учетом эффекта дисконтирования) без уплаты налогов на эту прибыль. В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

**«Инициатива в сфере раскрытия информации» – Поправки к МСФО (IAS) 7 (выпущены 29 января 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты).** Поправки, внесенные в МСФО (IAS) 7, требуют раскрытия информации об изменениях в обязательствах, возникающих в результате финансовой деятельности. В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

### **3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)**

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

- «Продажа или взнос активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором» – Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (выпущены 11 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся после даты, определенной Советом по международным стандартам финансовой отчетности).
- Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Платеж, основанный на акциях» (выпущены 20 июня 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты).
- Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» - Поправки к МСФО (IFRS) 4 (выпущены 12 сентября 2016 года и вступают в силу в зависимости от выбранного подхода: для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты – для организаций, выбравших временное исключение, и для годового периода, с которого организация впервые начала применять МСФО (IFRS) 9 – для организаций, которые выбрали подход наложения).

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

### **4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики**

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства Группы формирования оценок и допущений, влияющих на балансовую стоимость активов и обязательств, доходов и расходов, и раскрытие условных активов и обязательств, которые не могут быть получены из других источников. Оценки и связанные с ними допущения основываются на историческом опыте и других соответствующих факторах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения анализируются Группой на постоянной основе. Изменение учетных оценок признается в периоде, в котором оценка пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, или в периоде, в котором произошло изменение, и будущих периодах, если изменение влияет и на текущий, и на будущие периоды.

#### ***Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости***

В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, что предполагает использование различных источников данных для оценки, а именно рыночных цен, результатов независимой оценки и оценок руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. Ввиду отсутствия активного рынка для определенных активов Группы оценка справедливой стоимости этих активов включает использование допущений, которые могут не подтверждаться напрямую рыночными ценами и ставками.

Текущее использование инвестиционной недвижимости соответствует его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Инвестиционная недвижимость представлена в основном земельными участками, расположенными в разных районах Московской области и в областях, близких к Московской области - Тверской и Владимирской. Вид разрешенного использования для большинства земельных участков - для сельскохозяйственного использования, часть земельных участков имеют категорию индивидуального жилищного строительства. Группа также имеет несколько объектов

**4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)**

недвижимости с земельными участками, которые представлены детскими садами и офисным зданием, расположенными в коттеджных поселках Группы. Расшифровки инвестиционной недвижимости представлены в Примечании 6.

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости Группы, учитываемой по справедливой стоимости (с признанием прибылей и убытков от изменения справедливой стоимости в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе) по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года, следующая:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
Инвестиционная недвижимость (Примечание 6)	15 583 248	18 330 607

Руководство использует профессиональные суждения в классификации инвестиционной недвижимости с использованием иерархии оценки справедливой стоимости. Если для оценки справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, требующие значительных корректировок, эта оценка относится к Уровню 3. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года относится к Уровню 3.

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года не было реклассификаций между уровнями оценки по сравнению с 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года. Определение руководством справедливой стоимости земель, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости 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, периоды времени, в течение которых земельные активы могут быть оптимально реализованы (проданы), будущий рост цен и ставки дисконтирования.

В течение 2016 и 2015 годов не было изменений в методике возобновляемой оценки справедливой стоимости для Уровня 3.

Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

<b>Допущение</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Средняя ставка дисконтирования	17%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2017 – 2030 гг.
Диапазон цен продажи земельных участков в 2017 году, руб. за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков), получен в результате сравнения цен предложения на сопоставимые земельные участки с последующим внесением корректировок	3 000 – 1 917 000
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 20% до+ 28,3%
Прогнозируемый рост цены продажи	5% рост в 2017 – 2030 гг



#### 4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

Допущение	31 декабря 2015 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Средняя ставка дисконтирования	16,31%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2016 – 2025 гг.
Диапазон цен продажи земельных участков в 2016 году, руб. за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков), получен в результате сравнения цен предложения на сопоставимые земельные участки с последующим внесением корректировок	283 - 311 237
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 17% до – 10%
Прогнозируемый рост цены продажи	5,1% – 6,4% рост в 2016 – 2025 гг.

#### Процесс возобновляемой оценки справедливой стоимости для Уровня 3

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

У Группы есть специальный отдел, отвечающий за управление земельным банком Группы. Специалисты данного отдела имеют хорошее понимание операций с земельными участками и опыт в таких операциях. Они участвуют ежедневно в управлении различными операциями с земельными участками (межевание земельных участков, изменение разрешенного использования земель, продажи и др.). Они обеспечивают сбор и группировку данных для целей оценки и критически анализируют отчеты об оценке независимого оценщика.

Кроме того, в составе финансового департамента Группы есть несколько квалифицированных специалистов, анализирующих тенденции на рынке капитала.

Процесс оценки инвестиционной недвижимости Группы и ее результаты рассматриваются и утверждаются Финансовым директором минимум один раз в год, в соответствии с годовой датой консолидированной финансовой отчетности Группы. Финансовый директор анализирует предположения оценщика, лежащие в основе моделей оценки, и подтверждает, что предположения были надлежащим образом определены с учетом рыночных условий по состоянию на конец года.

Несмотря на вышесказанное, руководство Группы считает, что оценка инвестиционной недвижимости в настоящее время является объектом повышенного уровня суждения и существует повышенная вероятность того, что фактические поступления от продаж могут отличаться от балансовой стоимости.

Группа периодически анализирует основные факторы, влияющие на оценку инвестиционной недвижимости. Главные исходящие данные для Уровня 3, используемые Группой, получены и оценены следующим образом:

- Корректировки к цене продажи – они представляют собой корректировки к ценам предложения на торг по сделкам, месторасположению и размерам земельных участков для оценки в сравнении с сопоставимыми земельными участками и т.д.
- Рост цены продажи – отражает уровень развития территории или поселения. Эта приблизительная цифра основана на рыночной статистике.
- Период продаж – земельные участки для оценки поделены на определенные лоты, продаваемые ежегодно. Эта приблизительная цифра основана на рыночной статистике.
- Ставки дисконтирования - определяются на основе средневзвешенной стоимости капитала с использованием рыночных данных.

**4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)**

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости земельных участков Группы. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 10%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 1 993 720 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 839 200 тыс. руб.);
- если бы длительность периода продаж увеличилась на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 1 840 520 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 853 000 тыс. руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1%, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 633 730 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 510 500 тыс. руб.).

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

***Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов***

Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов производится на основе наиболее надежных данных на момент проведения такой оценки. При этом учитываются колебания цены или себестоимости товарно-материальных запасов, в том числе в результате событий, происходящих после отчетной даты, в той мере, в которой эти события подтверждают ситуацию, существующую по состоянию на конец отчетного периода.

При оценке возможной чистой стоимости реализации земельных участков и коттеджей в коттеджных поселках, входящих в состав товарно-материальных запасов, руководство использовало цену продажи в соответствии с действующими прайс-листами с применением ожидаемого дисконта для покупателей.

На основании оценки, проведенной в отношении товарно-материальных запасов по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов, руководство Группы полагает, что были произведены все необходимые корректировки для отражения товарно-материальных запасов по чистой стоимости реализации в случаях, когда она ниже себестоимости, в консолидированном отчете о финансовом положении. Если бы по состоянию на 31 декабря 2016 года цены продажи выросли или снизились на 10%, балансовая стоимость товарно-материальных запасов увеличилась бы на 375 801 тыс. руб. или уменьшилась бы на 379 186 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: увеличилась бы на 148 870 тыс. руб. или уменьшилась бы на 222 706 тыс. руб.), соответственно.

***Оценка обесценения других товарно-материальных запасов (объектов инфраструктуры)***

На каждую отчетную дату Группа оценивает возмещаемую стоимость объектов инфраструктуры, находящихся в процессе строительства или полностью построенных. Производится оценка того, покрываются ли данные затраты подписанными договорами на строительство инфраструктуры или будущими потенциальными к подписанию договорами купли-продажи либо за счет повышения стоимости продаваемых объектов жилой недвижимости и земельных участков в соответствующих коттеджных поселках или жилых комплексах.

Группа несет определенные расходы в связи с развитием инфраструктуры, которые подлежат включению в стоимость объектов в процессе строительства. Основываясь на текущих планах строительства данные затраты либо капитализируются в составе балансовой стоимости товарно-материальных запасов посредством распределения расходов на объекты инфраструктуры, находящиеся в процессе строительства, или списываются в расходы в тот период, в котором принимается решение о приостановке дальнейшего строительства.

**4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)**

***Признание выручки от реализации квартир в многоквартирных домах***

Группа определяет момент признания выручки по квартирам в многоквартирных жилых комплексах, исходя из анализа момента перехода основных рисков и выгод к покупателю.

При реализации квартир в многоквартирных жилых домах этот переход, как правило, происходит, когда соответствующие дома вводятся в эксплуатацию решением государственной комиссии. Это применимо к реализации квартир по договорам долевого участия. Группа оценивает риск расторжения договоров на реализацию квартир (договоров долевого участия) после ввода домов в эксплуатацию, как минимальный, при условии полной оплаты цены по договору покупателями.

***Резервы по искам***

В консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года включен резерв по искам в размере 326 187 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 39 026 тыс. руб.), который отражен в состав резервов по прочим обязательствам и платежам. Этот резерв отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском предъявления исков участниками долевого строительства в связи с несоблюдением сроков сдачи многоквартирных домов, а также риском расторжения договоров на строительство с клиентами. Окончательный ожидаемый результат зависит от ряда факторов. В случае, если уровень исков к Группе возрастет в будущем, фактические обязательства могут быть значительно выше.

***Отложенный налог на прибыль***

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату в зависимости от оценки вероятности того, что достаточная налогооблагаемая прибыль будет получена, чтобы реализовать отложенные налоговые активы. Оценка вероятности включает суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности Группы. Для оценки вероятности реализации отложенных налоговых активов в будущем используются различные факторы, включая результаты прошлых лет, операционный план, истечение срока возмещения налоговых убытков и стратегию налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от оценочных или эти оценки должны быть пересмотрены в будущих периодах, это может оказать негативное влияние на финансовое положение, финансовые результаты и потоки денежных средств.

В случае если величина признания отложенных налоговых активов в будущем должна быть уменьшена, это сокращение будет признано в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Группа признает отложенный налог на прибыль в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применяя налоговую ставку, действующую в Российской Федерации. Налог, подлежащий уплате в результате реализации активов, может зависеть от специальных налоговых правил, применимых к операциям выбытия, и может варьироваться в зависимости от ряда факторов. Группа также может реализовывать стоимость актива посредством получения дохода от удерживаемого актива, что может привести к иному методу налогообложения. Налог, уплачиваемый при реализации актива, может, таким образом, отличаться от сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности.

Группа отражала отложенные налоговые активы в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости исходя из балансовой стоимости инвестиций в данные холдинговые компании в налоговом учете.

## 5 Основные средства

	Здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
<b>Первоначальная стоимость</b>						
<b>Остаток на 1 января 2015 года</b>	<b>1 749</b>	<b>13 216</b>	<b>16 728</b>	<b>72 696</b>	<b>397 386</b>	<b>501 775</b>
Поступления	-	-	1 987	5 694	30	7 711
Выбытия	-	(475)	(2 961)	(4 757)	(90)	(8 283)
Перевод в жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	-	-	-	(19)	-	(19)
<b>Остаток на 31 декабря 2015 года</b>	<b>1 749</b>	<b>12 741</b>	<b>15 754</b>	<b>73 614</b>	<b>397 326</b>	<b>501 184</b>
Поступления	-	-	2 539	3 328	313	6 180
Выбытия	(890)	-	(2 080)	(26 482)	(167)	(29 619)
Выбытие дочерних компаний	-	-	-	(287)	-	(287)
Перевод из одной категории в другую	(859)	859	-	-	-	-
<b>Остаток на 31 декабря 2016 года</b>	<b>-</b>	<b>13 600</b>	<b>16 213</b>	<b>50 173</b>	<b>397 472</b>	<b>477 458</b>
<b>Накопленная амортизация и обесценение</b>						
<b>Остаток на 1 января 2015 года</b>	<b>852</b>	<b>7 107</b>	<b>12 990</b>	<b>52 924</b>	<b>300 648</b>	<b>374 521</b>
Начисление за год	87	1 141	3 981	8 579	-	13 788
Обесценение основных средств	-	-	-	-	5 850	5 850
Выбытия	-	(202)	(2 801)	(4 757)	-	(7 760)
Перевод в жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	-	-	-	(19)	-	(19)
<b>Остаток на 31 декабря 2015 года</b>	<b>939</b>	<b>8 046</b>	<b>14 170</b>	<b>56 727</b>	<b>306 498</b>	<b>386 380</b>
Начисление за год	75	1 099	987	8 455	-	10 616
Обесценение основных средств	-	-	-	-	91 109	91 109
Выбытия	(778)	-	(2 079)	(26 434)	(135)	(29 426)
Выбытие дочерних компаний	-	-	-	(57)	-	(57)
Перевод из одной категории в другую	(236)	236	-	-	-	-
<b>Остаток на 31 декабря 2016 года</b>	<b>-</b>	<b>9 381</b>	<b>13 078</b>	<b>38 691</b>	<b>397 472</b>	<b>458 622</b>
<b>Балансовая стоимость</b>						
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	<b>810</b>	<b>4 695</b>	<b>1 584</b>	<b>16 887</b>	<b>90 828</b>	<b>114 804</b>
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>-</b>	<b>4 219</b>	<b>3 135</b>	<b>11 482</b>	<b>-</b>	<b>18 836</b>

По состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой. В 2016 и 2015 годах Группа не капитализировала проценты по кредитам и займам в составе незавершенного строительства.

В 2016 году Группа провела анализ возмещаемой стоимости основных средств. Возмещаемая стоимость основных средств была определена на основании их стоимости использования. В результате данного анализа Группой был признан убыток от обесценения основных средств в размере 91 109 тыс. руб., относящийся к полному обесценению затрат на реконструкцию очистных сооружений. В 2015 году по данным объектам было признано обесценение в размере 5 850 тыс. руб.

## 6 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных районах Московской области с неопределенным в настоящий момент типом будущего использования. Основные принципы оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и допущения, применяемые в оценке, приведены в Примечании 4.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельные участки	Земельные участки со зданиями	ИТОГО
<b>Остаток на 1 января 2015 года</b>	<b>27 816 639</b>	<b>45 456</b>	<b>27 862 095</b>
Поступления	61 968	-	61 968
Выбытия	(3 629 293)	-	(3 629 293)
Выбытие дочерних компаний	(3 660)	-	(3 660)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(5 987 959)	27 456	(5 960 503)
<b>Остаток на 31 декабря 2015 года</b>	<b>18 257 695</b>	<b>72 912</b>	<b>18 330 607</b>
Поступления	4 151	-	4 151
Выбытия	(1 744 822)	-	(1 744 822)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(1 000 876)	(5 812)	(1 006 688)
<b>Остаток на 31 декабря 2016 года</b>	<b>15 516 148</b>	<b>67 100</b>	<b>15 583 248</b>

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2016 года		31 декабря 2015 года		Категория
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
Мытищинский р-н, Московская область	505	5 537 408	633	7 272 500	с/х, ЗНП, ЗООТ
Дмитровский р-н, Московская область	6 628	3 990 774	6 709	4 251 995	с/х, ЗНП, ЗП
Клинский р-н, Московская область	9 239	2 882 066	9 321	3 512 900	с/х, ЗООТ, ЗНП, ЗП
Наро-Фоминский р-н, Московская область	137	1 973 000	137	1 949 800	ЗНП
Одинцовский р-н, Московская область	28	1 132 900	30	817 400	ЗНП
Кашинский р-н, Тверская область	-	-	4 792	273 100	с/х
Калязинский р-н, Тверская область	-	-	2 047	116 600	с/х
Кесовогорский р-н, Тверская область	-	-	3 635	63 400	с/х
<b>Итого</b>	<b>16 537</b>	<b>15 516 148</b>	<b>27 304</b>	<b>18 257 695</b>	

с/х – земли сельскохозяйственного назначения;  
 ЗООТ – земли особо охраняемых территорий;  
 ЗНП – земли населенных пунктов;  
 ЗП – земли промышленности.

По состоянию на 31 декабря 2016 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 11 987 688 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 13 003 202 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

**6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)**

В течение 2016 года Группа понесла операционные расходы в размере 74 910 тыс. руб. (2015 г.: 67 731 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью; основная часть данных расходов представляет собой земельный налог.

В 2016 году Группа продала 128 га в Мытищинском районе, 31 га в Дмитровском районе, 40 га в Клинском районе, 2 га в Одинцовском районе за 1 706 277 тыс. руб. В 2016 году Группа передала 42 га в Клинском районе органам местного самоуправления. Совокупный доход от данных операций составил 410 190 тыс. руб. Кроме того, в 2016 году Группа продала 10 474 га в Тверской области и 50 га в Дмитровском районе посредством продажи 100% долей компаний, владеющих данными земельными участками. На балансе этих компаний помимо инвестиционной недвижимости находились прочие активы и обязательства (Примечание 27). Совокупный доход от продажи земельных участков посредством продажи 100% долей компаний составил 172 016 тыс. руб. Общий совокупный доход от продажи земельных участков и продажи 100% долей компаний, владеющих земельными участками, отражен в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости.

В 2015 году Группа продала 220 га в Мытищинском районе, 31 га в Дмитровском районе, 1 100 га в Клинском районе, 3 158 га в Кашинском районе, 1 939 га в Калязинском районе и 3 458 га во Владимирской области за 2 045 890 тыс. руб. В 2015 году Группа передала 19 га в Мытищинском районе органам местного самоуправления. Совокупный убыток от данных операций составил 1 583 402 тыс. руб. Данный убыток отражен в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости.

В 2016 году часть земли в Мытищинском районе Группа продала связанной стороне, владеющей проектом ЖК «Парк Рублево», за 1 387 222 тыс. руб. Доход от продажи земли составил 771 031 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2016 года дебиторская задолженность была зачтена против кредиторской задолженности этой связанной стороной в сумме 1 049 266 тыс. руб. (Примечание 17) и против займа полученного от этой связанной стороны в размере 337 956 тыс. руб. (Примечание 16). Данная неденежная операция была исключена из консолидированного отчета о движении денежных средств.

**7 Товарно-материальные запасы**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
<b>Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года</b>		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	884 798	1 482 482
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	808 071	2 293 019
Инфраструктура (в)	-	89 478
<b>Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации более года</b>	<b>1 692 869</b>	<b>3 864 979</b>
<b>Товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года</b>		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	420 543	1 064 731
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	2 029 020	5 121 074
Готовая продукция (г)	2 012 732	1 092 447
Прочие товарно-материальные запасы	24 521	25 106
<b>Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года</b>	<b>4 486 816</b>	<b>7 303 358</b>
<b>Итого товарно-материальные запасы</b>	<b>6 179 685</b>	<b>11 168 337</b>

**7 Товарно-материальные запасы (продолжение)**

Товарно-материальные запасы, учитываемые по себестоимости и чистой цене реализации, представлены следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
По себестоимости	1 775 259	8 964 215
По чистой цене реализации	4 404 426	2 204 122
<b>Итого</b>	<b>6 179 685</b>	<b>11 168 337</b>

**(а) Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи**

Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи, представлены земельными участками в коттеджных поселках Группы (Примечание 1) и включают следующие основные группы:

- Земельные участки с домами, строительство которых ведет Группа по договорам строительства;
- Земельные участки, предлагаемые Группой для продажи, без подряда; и
- Земельные участки, которые Группа планирует использовать в дальнейшем под развитие жилых проектов.

**(б) Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи**

Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает квартиры в многоквартирных жилых комплексах, коттеджи и другую жилую недвижимость в процессе строительства и девелопмента, являющуюся составляющей частью многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков Группы (Примечание 1).

Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает объекты, по которым Группа заключила договоры на строительство на стадии завершенности более 70%, а также объекты, строящиеся Группой для продажи без подписания договоров на строительство.

**(в) Инфраструктура**

Инфраструктура представлена объектами инфраструктуры многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков, строящимися для последующей продажи или передачи коммерческим организациям или некоммерческим партнерствам.

**(г) Готовая продукция**

Готовая продукция представлена квартирами в многоквартирных жилых комплексах и коттеджами с завершенным строительством по состоянию на отчетную дату.

В течение 2016 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам в размере 646 250 тыс. руб. (2015 г.: 692 027 тыс. руб.).

В 2016 году Группа признала чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 2 042 264 тыс. руб., (2015 г.: чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов 75 608 тыс. руб.). Резерв под снижение стоимости товарно-материальных запасов на 31 декабря 2016 года составил 3 263 295 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 876 738 тыс. руб.). Снижение стоимости товарно-материальных запасов связано со снижением чистой цены реализации по проектам многоквартирных жилых комплексов и списанием инфраструктурных затрат в проектах коттеджных поселков.

**7 Товарно-материальные запасы (продолжение)**

В конце 2016 года Руководством Группы было принято решение о сокращении строительных объемов одного из проектов многоквартирных жилых комплексов, связанное с изменением целевого использования земельного участка под застройку, а также перераспределением финансовых ресурсов в пользу других проектов, что, в свою очередь, также повлияло на чистую цену реализации.

По состоянию на 31 декабря 2016 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 1 197 692 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 898 412 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

**8 Авансы выданные**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
Авансы выданные в составе оборотных активов	265 535	385 764
За вычетом резерва под обесценение авансов выданных в составе оборотных активов	(44 054)	(25 609)
<b>Итого авансы выданные</b>	<b>221 481</b>	<b>360 155</b>

В 2016 и 2015 годах Группа не капитализировала в составе авансов выданных расходы по кредитам и займам.

Движение резерва под обесценение авансов, выданных за 2016 и 2015 года, представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2016 год</b>	<b>2015 год</b>
<b>Остаток на 1 января</b>	<b>25 609</b>	<b>25 497</b>
Начисление резерва	25 844	5 691
Списание безнадежной задолженности по авансам выданным	(7 399)	(5 579)
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>44 054</b>	<b>25 609</b>



## 9 Дебиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
<b>Финансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>		
<b>Внеоборотные активы</b>		
Дебиторская задолженность	261 457	424 454
<b>Оборотные активы</b>		
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 21)	143 707	144 469
Дебиторская задолженность по основной деятельности	517 953	500 403
Прочая дебиторская задолженность	1 051 698	881 216
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	(212 658)	(118 421)
<b>Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>	<b>1 762 157</b>	<b>1 832 121</b>
<b>Нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>		
<b>Оборотные активы</b>		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	35 911	136 533
Авансовые платежи по прочим налогам	3 100	3 947
Расходы будущих периодов	5 477	5 103
<b>Итого нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>	<b>44 488</b>	<b>145 583</b>
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>1 806 645</b>	<b>1 977 704</b>

Движение резерва под обесценение дебиторской задолженности за 2016 и 2015 годы представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2015 год
<b>Остаток на 1 января</b>	<b>118 421</b>	<b>92 969</b>
Начисление резерва под обесценение дебиторской задолженности	156 507	29 904
Восстановление начисленного резерва	(59 460)	(4 450)
Списание дебиторской задолженности безнадежной к взысканию	(2 381)	(2)
Выбытие компаний	(429)	-
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>212 658</b>	<b>118 421</b>

Долгосрочная дебиторская задолженность представляет собой часть задолженности покупателей за земельные участки из состава инвестиционной недвижимости в размере 261 457 тыс. руб. на 31 декабря 2016 года (31 декабря 2015 г.: 424 454 тыс. руб.). На 31 декабря 2016 года краткосрочная дебиторская задолженность покупателей за земельные участки составляет 324 490 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 231 431 тыс. руб.).

В состав краткосрочной прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2016 года входит сумма в размере 522 740 тыс. руб., причитающаяся от связанных сторон в связи с продажей долей в дочерних предприятиях (Примечание 27), полностью погашенная после отчетной даты, а также сумма в размере 497 870 тыс. руб., причитающаяся от бывших дочерних предприятий, выбывших в декабре 2016 года и частично погашенная после отчетной даты (Примечание 27).

**9 Дебиторская задолженность (продолжение)**

В состав краткосрочной прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2015 года входила задолженность связанной стороны, владеющей проектом «Парк Рублево», в размере 452 880 тыс. руб., переведенная из состава авансов выданных в связи с расторжением договора. Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2015 года в составе краткосрочной дебиторской задолженности отражена задолженность по погашению векселя связанной стороны, владеющей проектом «Парк Рублево, в размере 351 383 тыс. руб., которая была переведена в состав краткосрочной дебиторской задолженности после предъявления векселя как сумма, подлежащая погашению третьей стороной в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. По состоянию на 31 декабря 2016 года данные суммы были погашены.

В таблице ниже представлен анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
<i>Непросроченные и необесцененные суммы</i>	1 758 809	1 820 492
<b>Итого непросроченные и необесцененные суммы</b>	<b>1 758 809</b>	<b>1 820 492</b>
<i>Просроченные, но не обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	-	-
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	57	9
- с задержкой платежа свыше 360 дней	3 291	11 620
<b>Итого просроченные, но необесцененные суммы</b>	<b>3 348</b>	<b>11 629</b>
<i>Просроченные и обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	-	1 196
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	-	8 937
- с задержкой платежа свыше 360 дней	212 658	108 288
<b>Итого просроченные и обесцененные суммы</b>	<b>212 658</b>	<b>118 421</b>
<b>Резерв под обесценение дебиторской задолженности</b>	<b>(212 658)</b>	<b>(118 421)</b>
<b>Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>	<b>1 762 157</b>	<b>1 832 121</b>

По состоянию на 31 декабря 2016 года дебиторская задолженность в размере 1 758 809 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 820 492 тыс. руб.) не была просрочена или обесценена, в отношении контрагентов, включенных в данную категорию, не было случаев просрочки платежей. Данные дебиторы не имеют индивидуального внешнего кредитного рейтинга. На 31 декабря 2016 года Группа имела четырех контрагентов (31 декабря 2015 г.: три контрагента) с совокупной дебиторской задолженностью 1 497 341 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 595 891 тыс. руб.) или 85% от общей суммы торговой дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по договорам строительного подряда и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2015 г.: 87%).

Оценочная справедливая стоимость финансовых активов в составе дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2016 года, по мнению руководства, составляла 1 755 930 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 815 862 тыс. руб.).

Анализ финансовых рисков в отношении финансовых активов в составе дебиторской задолженности представлен в Примечании 31. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

**10 Займы выданные**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
<b>Оборотные активы</b>				
Займы выданные (без рейтинга)	3,0-14%	Рубли РФ, Долл. США	314 789	986 447
<b>Итого займы выданные в составе оборотных активов</b>			<b>314 789</b>	<b>986 447</b>

В таблице ниже представлен анализ непогашенных займов по кредитному качеству:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
<i>Непросроченные и необесцененные</i>	314 789	986 447
<b>Итого непросроченные и необесцененные</b>	<b>314 789</b>	<b>986 447</b>
<i>Займы, в индивидуальном порядке определенные как обесцененные (общая сумма)</i>		
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	-	11 938
<b>Итого индивидуально обесцененные займы (общая сумма)</b>	<b>-</b>	<b>11 938</b>
<b>Резерв под обесценение займов выданных</b>	<b>-</b>	<b>(11 938)</b>
<b>Итого займы выданные</b>	<b>314 789</b>	<b>986 447</b>

Займы выданные в размере 314 789 тыс. руб. не являются ни просроченными, ни обесцененными по состоянию на 31 декабря 2016 года (31 декабря 2015 г.: 986 447 тыс. руб.). Займы выданные не обеспечены гарантиями или залогами по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года.

На 31 декабря 2014 года займы балансовой стоимостью 1 305 462 тыс. руб. были выданы компании, владеющей проектом ЖК «Парк Рублево» (Примечание 28). По состоянию на 31 декабря 2015 года вексель, выданный этой компанией под данные займы, был предъявлен к погашению и частично зачтен против кредиторской задолженности этой связанной стороной. Данная неденежная операция, исключенная из консолидированного отчета о движении денежных средств, была осуществлена на сумму 1 129 651 тыс. руб.

Обязательства Группы по невыбранным суммам займов выданных на 31 декабря 2016 года составляют 190 189 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 765 081 тыс. руб.)

По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2016 года и на 31 декабря 2015 года оценочная справедливая стоимость займов выданных приблизительно равна их балансовой стоимости.

**11 Краткосрочные банковские депозиты**

Краткосрочные банковские депозиты были размещены в банке под 9,75% годовых в размере 51 126 тыс. руб. (2015 г.: 11% годовых в размере 73 730 тыс. руб.) со сроком погашения более трех месяцев, но менее одного года. Данные депозиты не могут быть отозваны в случае необходимости до наступления даты погашения.

В таблице ниже представлен анализ краткосрочных банковских депозитов по кредитному качеству (на основании рейтинга Fitch Ratings):

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Не просроченные и не обесцененные - рейтинг ВВ-	9,75 -11%	Рубли РФ	51 630	76 508
<b>Итого краткосрочные банковские депозиты</b>			<b>51 630</b>	<b>76 508</b>

**12 Денежные средства и их эквиваленты**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Текущие счета в банках	140 581	67 882
Краткосрочные депозиты в банках	1 430	1 086
Касса	84	106
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>142 095</b>	<b>69 074</b>

По состоянию на 31 декабря 2016 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентную ставку 6,7 % годовых на срок до 10 июля 2017 года (31 декабря 2015 г.: рублевые депозиты под 6,7% годовых на срок до 15 февраля 2016 года).

**12 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)**

В таблице ниже представлен анализ эквивалентов денежных средств по кредитному качеству (рейтинги условно приведены к классификации, применяемой рейтинговым агентством Fitch Ratings):

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года		31 декабря 2015 года	
	Текущие счета в банках	Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	Текущие счета в банках	Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев
Не просроченные и не обесцененные				
- рейтинг ВВВ-	120 071	1 430	52 788	1 086
- рейтинг ВВ	213	-	34	-
- рейтинг ВВ-	14 882	-	11 659	-
- рейтинг В-	5 124	-	55	-
- без рейтинга	291	-	3 346	-
<b>Итого эквиваленты денежных средств</b>	<b>140 581</b>	<b>1 430</b>	<b>67 882</b>	<b>1 086</b>

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов приблизительно равна их балансовой стоимости.

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

**13 Уставный капитал**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Количество акций в обращении (тыс. штук)	Обыкновенные акции	Итого
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	15 220 793	15 220 793	15 220 793
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	15 220 793	15 220 793	15 220 793

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 26 220 793 тысяч акций (2015 г.: 26 220 793 тысяч акций) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2015 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

В течение 2016 года и 2015 года дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

**14 Добавочный капитал**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2015 год
Остаток на 1 января	46 226 126	44 680 787
Взнос участника	-	1 545 339
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>46 226 126</b>	<b>46 226 126</b>

В 2015 году связанная сторона, владеющая неконтролирующей долей участия в некоторых компаниях Группы (Примечание 34), внесла взнос в имущество в размере 1 545 339 тыс. руб.

**15 Налог на прибыль**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2015 год
Текущие расходы по налогу на прибыль	56 143	188 467
Отложенное налогообложение	3 456 942	514 986
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	(333 772)	(23 952)
<b>Итого расходы по налогу на прибыль</b>	<b>3 179 313</b>	<b>679 501</b>

Доходы и расходы Группы подлежали обложению налогом на прибыль по следующим ставкам:

	2016 год	2015 год
Российская Федерация	20,0%	20,0%
Кипр	12,5%	12,5%
Канада	26,5%	26,5%

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 чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2016 и 2015 годов в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

## 15 Налог на прибыль (продолжение)

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2015 год
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(3 827 133)</b>	<b>(11 539 212)</b>
Возмещение налога по ставке 20%, установленной в Российской Федерации	(765 427)	(2 307 842)
Эффект, связанный с различием налоговых ставок других государств	(36 279)	90 460
Поправки на доходы, не увеличивающие, и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу:		
•проценты за пользование кредитными средствами	85 451	202
•прочие	(10 406)	123 480
Изменение резерва по нереализованным налоговым активам	2 906 035	730 475
Стоимость земельных участков, не уменьшающая налогооблагаемую базу	231 105	1 239 945
Разницы, возникающие в результате продаж доли в уставном капитале третьим сторонам и внутригрупповых продаж	(2 416)	281 731
Налоговые убытки, по которым не признан отложенный налоговый актив	1 102 248	224 017
Уменьшение налогового убытка в результате корректировки расходов по текущему налогу на прибыль	2 774	320 985
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	(333 772)	(23 952)
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>	<b>3 179 313</b>	<b>679 501</b>

Налоговые последствия изменения временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль подробно представлены ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2015 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2016 года
<b>Отложенные налоговые активы</b>					
Инвестиционная недвижимость	1 145 645	(1 158 335)	12 690	-	-
Перенесенные убытки прошлых лет	1 459 852	(1 062 249)	(30 943)	(336)	366 324
Дебиторская задолженность	1 735	56 767	(86)	-	58 416
Кредиторская задолженность, авансы, полученные от покупателей	111 739	(79 144)	-	-	32 595
<b>Итого отложенные налоговые активы</b>	<b>2 718 971</b>	<b>(2 242 961)</b>	<b>(18 339)</b>	<b>(336)</b>	<b>457 335</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>					
Основные средства	(6 767)	(10 947)	-	-	(17 714)
Нематериальные активы	(1 639)	968	-	-	(671)
Инвестиционная недвижимость	-	(1 120 224)	-	-	(1 120 224)
Товарно-материальные запасы	(84 633)	(95 124)	(61)	-	(179 818)
Займы выданные	(36 508)	26 189	-	-	(10 319)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(2 323)	(14 843)	-	-	(17 166)
<b>Итого отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(131 870)</b>	<b>(1 213 981)</b>	<b>(61)</b>	<b>-</b>	<b>(1 345 912)</b>
<b>Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств</b>	<b>2 587 101</b>	<b>(3 456 942)</b>	<b>(18 400)</b>	<b>(336)</b>	<b>(888 577)</b>

## 15 Налог на прибыль (продолжение)

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

	31 декабря 2015 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2016 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенный налоговый актив	3 708 954	(3 519 750)	(26 605)	(336)	162 263
Отложенное налоговое обязательство	(1 121 853)	62 808	8 205	-	(1 050 840)
<b>Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств</b>	<b>2 587 101</b>	<b>(3 456 942)</b>	<b>(18 400)</b>	<b>(336)</b>	<b>(888 577)</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
	1 января 2015 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2015 года
<b>Отложенные налоговые активы</b>					
Основные средства	1 229	(1 229)	-	-	-
Инвестиционная недвижимость	1 263 599	(118 686)	732	-	1 145 645
Перенесенные убытки прошлых лет	1 598 812	(128 563)	(11 360)	963	1 459 852
Товарно-материальные запасы	93 953	(93 953)	-	-	-
Займы выданные	5 072	(8 327)	3 255	-	-
Дебиторская задолженность	-	1 735	-	-	1 735
Кредиторская задолженность, авансы, полученные от покупателей	213 281	(101 479)	(63)	-	111 739
<b>Итого отложенные налоговые активы</b>	<b>3 175 946</b>	<b>(450 502)</b>	<b>(7 436)</b>	<b>963</b>	<b>2 718 971</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>					
Основные средства	-	(6 767)	-	-	(6 767)
Нематериальные активы	(3 255)	1 616	-	-	(1 639)
Товарно-материальные запасы	-	(84 633)	-	-	(84 633)
Займы выданные	-	(36 508)	-	-	(36 508)
Дебиторская задолженность	(55 652)	55 717	(65)	-	-
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(8 414)	6 091	-	-	(2 323)
<b>Итого отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(67 321)</b>	<b>(64 484)</b>	<b>(65)</b>	<b>-</b>	<b>(131 870)</b>
<b>Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств</b>	<b>3 108 625</b>	<b>(514 986)</b>	<b>(7 501)</b>	<b>963</b>	<b>2 587 101</b>

**15 Налог на прибыль (продолжение)**

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	1 января 2015 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2015 года
Отложенный налоговый актив	5 242 241	(1 526 048)	(8 202)	963	3 708 954
Отложенное налоговое обязательство	(2 133 616)	1 011 062	701	-	(1 121 853)
<b>Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств</b>	<b>3 108 625</b>	<b>(514 986)</b>	<b>(7 501)</b>	<b>963</b>	<b>2 587 101</b>

У Группы существуют признанные отложенные налоговые активы в отношении неиспользованных налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в сумме 366 324 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 459 852 тыс. руб.). Ниже представлены даты истечения срока перенесения налоговых убытков на будущие периоды:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Отложенные налоговые убытки, которые истекают до:		
31 декабря 2016 года	-	102 227
31 декабря 2017 года	-	5
31 декабря 2018 года	-	6 815
31 декабря 2019 года	-	104 827
После 31 декабря 2019 года	1 831 605	7 080 203
<b>Итого налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды</b>	<b>1 831 605</b>	<b>7 294 077</b>

Итого перенесенных убытков на 31 декабря 2016 г. признано в сумме 1 831 605 тыс. руб., не признано в сумме 10 123 914 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 7 294 077 тыс. руб. и 4 612 671 тыс. руб.), соответственно. Ниже представлены даты истечения срока перенесения непризнанных налоговых убытков на будущие периоды:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Непризнанные отложенные налоговые убытки, которые истекают до:		
31 декабря 2017 года	-	4 167
31 декабря 2018 года	-	3 287
31 декабря 2019 года	-	3 289
После 31 декабря 2019 года	10 123 914	4 601 928
<b>Итого непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды</b>	<b>10 123 914</b>	<b>4 612 671</b>

Группа не отразила отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц в сумме 2 222 943 тыс. рублей (31 декабря 2015 г.: 2 207 425 тыс. руб.), связанных с инвестициями в дочерние компании, так как Группа может контролировать сроки возмещения данных временных разниц и не планирует возмещать их в обозримом будущем.



## 16 Кредиты и займы полученные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
Банковские кредиты	1 195 258	1 776 432
<b>Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств</b>	<b>1 195 258</b>	<b>1 776 432</b>
Банковские кредиты	14 014 036	16 050 045
Займы	1 342 880	1 995 218
Выпущенные векселя	-	206 712
<b>Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств</b>	<b>15 356 916</b>	<b>18 251 975</b>
<b>Итого кредиты и займы полученные</b>	<b>16 552 174</b>	<b>20 028 407</b>

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 31. Анализ справедливой стоимости кредитов и займов полученных представлен в Примечании 32.

Фиксированные процентные ставки по рублевым банковским кредитам в течение 2016 года варьировались от 14% до 19% (2015 г.: от 11% до 20%). Фиксированные процентные ставки по валютным банковским кредитам в течение 2016 года варьировались от 9% до 10,6% (2015 г.: от 9% до 10,6%). Плавающая процентная ставка по рублевым банковским кредитам в течение 2016 года приравнивалась к ключевой ставке, установленной Банком России плюс 3%. В течение 2015 года Группа не имела кредитов и займов с плавающей процентной ставкой.

Фиксированная процентная ставка по валютным займам в течение 2016 года варьировалась от 6% до 10% (2015г.: 10%). В течение 2016 года фиксированная процентная ставка по рублевым займам варьировалась от 9% до 10% (2015 г.: 9%-10%).

В течение 2016 года Группа не имела выпущенных рублевых векселей. В течение 2015 года номинальная процентная ставка по выпущенным рублевым векселям составила 10%. В 2016 году эффективная процентная ставка по выпущенным валютным векселям составила 7,73% (2015 г: от 7,73% до 11,23%).

По состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов Группа не соблюдала несколько финансовых и прочих операционных ковенант по нескольким краткосрочным кредитам балансовой стоимостью 12 224 871 тыс. руб. (31 декабря 2015 года: 13 420 438 тыс. руб.), в том числе: ковенанты по отношению размера совокупной задолженности по кредитам к размеру чистых активов и отношению размера чистых активов к размеру совокупных активов. Также, Группа реклассифицировала долгосрочный кредит в размере 427 571 тыс. руб. (31 декабря 2015 года: 441 852 тыс. руб.) в состав краткосрочных кредитов (по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов краткосрочная часть данного кредита составляла 304 092 тыс. руб. и 355 178 тыс. руб., соответственно) в связи с несоблюдением одной из финансовых ковенант по договору, а именно ковенанты по отношению стоимости чистых активов к сумме привлеченных кредитов.

По состоянию на 31 декабря 2016 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 11 987 688 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 13 003 202 тыс. руб.) была предоставлена в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2016 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 1 197 692 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 898 412 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 7).

По состоянию на 31 декабря 2016 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученными Компанией от ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», АО «РОСТ БАНК», ПАО АКБ «Российский Капитал» и ПАО «Банк «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ». По состоянию на 31 декабря 2015 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученными Компанией и дочерним предприятием Группы от ПАО АКБ «Росбанк», ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», ПАО АКБ «Российский Капитал», ПАО «Банк «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ».

**16 Кредиты и займы полученные (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2016 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 95 323 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 563 068 тыс. руб.).

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

**17 Кредиторская задолженность**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
<b>Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности</b>		
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	633 470	636 958
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	855 219	929 117
Задолженность по финансовой аренде	18 481	18 489
<b>Итого финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности</b>	<b>1 507 170</b>	<b>1 584 564</b>
<b>Нефинансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (краткосрочные обязательства)</b>		
Авансы полученные	5 115	37 169
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	29 905	25 462
Убыток по договорам на строительство (Примечание 21)	218 253	253
<b>Итого нефинансовые обязательства в составе кредиторской задолженности</b>	<b>253 273</b>	<b>62 884</b>
<b>Итого кредиторская задолженность</b>	<b>1 760 443</b>	<b>1 647 448</b>

Анализ финансовых рисков, относящихся к кредиторской задолженности, представлен в Примечании 31.

В состав прочей краткосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2016 года входит начисление будущих затрат на строительство объектов инфраструктуры в размере 758 034 тыс. руб., относимых на сданные в эксплуатацию очереди многоквартирных домов в одном из проектов Группы. По состоянию на 31 декабря 2015 года в состав краткосрочной кредиторской задолженности входили обязательства Группы по возврату денежных средств, полученных ранее, в связи с расторжением договора, по которому они были перечислены.

По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов оценочная справедливая стоимость кредиторской задолженности эквивалентна ее балансовой стоимости.

**18 Авансы, полученные от покупателей**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
Авансы, полученные за жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	1 723 409	4 929 151
Авансы, полученные за инвестиционную недвижимость	30 562	10 378
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 21)	94 867	56 504
<b>Итого авансы, полученные от покупателей</b>	<b>1 848 838</b>	<b>4 996 033</b>

**19 Текущие налоговые обязательства**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
Текущие обязательства по налогу на прибыль	122 313	512 068
Прочие налоги к уплате	31 264	94 590
<b>Итого текущие налоговые обязательства</b>	<b>153 577</b>	<b>606 658</b>

**20 Резервы по прочим обязательствам и платежам**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>Судебные иски</b>	<b>Гарантийные обязательства</b>	<b>Прочие платежи</b>	<b>Итого</b>
<b>Остаток на 1 января 2015 года</b>	<b>39 026</b>	<b>105 171</b>	<b>66 755</b>	<b>210 952</b>
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	642	(24 004)	-	(23 362)
Использование резерва	(642)	(4 600)	-	(5 242)
<b>Остаток на 31 декабря 2015 года</b>	<b>39 026</b>	<b>76 567</b>	<b>66 755</b>	<b>182 348</b>
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	288 020	29 422	(66 755)	250 687
Использование резерва	(859)	(602)	-	(1 461)
<b>Остаток на 31 декабря 2016 года</b>	<b>326 187</b>	<b>105 387</b>	<b>-</b>	<b>431 574</b>

**Судебные иски**

Группа выступает ответчиком по искам, предъявляемым контрагентами, в том числе покупателями и участниками долевого строительства в ходе хозяйственной деятельности Группы. Резерв по судебным исками представляет собой наилучшую оценку руководством Группы вероятных убытков в результате имеющихся и потенциальных исков.

**Гарантийные обязательства**

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства проданных квартир, коттеджей и таунхаусов. Резерв в сумме 105 387 тыс. руб. был отражен в консолидированной финансовой отчетности на конец 2016 года в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов (2015 г.: 76 567 тыс. руб.). Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 года предположительно будет полностью использован или сторнирован к концу 2021 года. Изменение резерва по гарантийным обязательствам в размере 29 422 тыс. руб. (2015 г.: 24 004 тыс. руб.) было признано в составе себестоимости реализации в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

**21 Договоры на строительство**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
Понесенные затраты по договорам на строительство с учетом признанных прибылей за вычетом признанных убытков на отчетную дату, накопленным итогом	857 262	1 057 935
За вычетом счетов к оплате	(1 026 675)	(970 223)
<b>Итого</b>	<b>(169 413)</b>	<b>87 712</b>
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 9)	143 707	144 469
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 18)	(94 867)	(56 504)
Убыток, признанный в составе прочей кредиторской задолженности (Примечание 17)	(218 253)	(253)
<b>Итого</b>	<b>(169 413)</b>	<b>87 712</b>

**21 Договоры на строительство (продолжение)**

Группа заключает договоры на строительство коттеджей и объектов инфраструктуры. Часть договоров на строительство коттеджей и большинство договоров на строительство объектов инфраструктуры классифицируются как договоры, по которым выручка и себестоимость признаются по мере завершения (Примечание 2).

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа признала резерв под обесценение дебиторской задолженности, возникшей в связи с исполнением договора на строительство инфраструктуры в одном из коттеджных поселков (Примечание 9).

В 2016 году Группа признала убыток по договору на строительство инфраструктуры в одном из коттеджных поселков в связи с необходимостью дополнительных затрат (Примечание 23).

В 2015 году Группа передала часть объектов инфраструктуры первой очереди дачного поселка «Солнечный берег» дачному некоммерческому партнерству на сумму 23 916 тыс. руб.

**22 Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2016 год</b>	<b>2015 год</b>
<b>Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков</b>		
Квартиры	5 201 709	657 501
Коттеджи и земельные участки	862 206	1 022 892
<b>Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков</b>	<b>6 063 915</b>	<b>1 680 393</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2016 год</b>	<b>2015 год</b>
<b>Себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков</b>		
Услуги подрядных организаций	4 045 603	999 828
Косвенные расходы	634 650	53 976
Капитализированные проценты по кредитам и займам	532 464	95 926
Стоимость земельных участков	290 334	225 830
<b>Итого себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков</b>	<b>5 503 051</b>	<b>1 375 560</b>

В составе себестоимости было признано начисление резерва по гарантийным обязательствам в размере 29 422 тыс. руб., в том числе восстановление резерва в размере 18 888 тыс. руб. (2015 г.: восстановление резерва 24 004 тыс. руб., в том числе начисление – 2 979 тыс. руб.).

Значительный рост выручки в 2016 году связан со сдачей в эксплуатацию многоквартирных домов в двух проектах Группы в 2016 году – Vesna и Павловский квартал (Примечание 1) и, соответственно, признанием реализации квартир, проданных по договорам долевого участия в этих проектах.

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

**23 Выручка и себестоимость по договорам на строительство**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2016 год</b>	<b>2015 год</b>
<b>Выручка по договорам на строительство коттеджей</b>		
Признание выручки по проценту завершенности	-	1 606
Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	4 844	842
<b>Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры</b>		
Признание выручки по проценту завершенности	17 327	41 076
<b>Выручка по договорам на строительство</b>	<b>22 171</b>	<b>43 524</b>

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2016 год</b>	<b>2014 год</b>
<b>Себестоимость по договорам на строительство коттеджей</b>		
Признание себестоимости по проценту завершенности	14	(546)
Корректировка себестоимости по расторгаемым договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	3 856	(931)
<b>Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры</b>		
Признание себестоимости по проценту завершенности	17 327	41 076
Признание выявленного убытка	218 236	1 314
<b>Себестоимость по договорам на строительство</b>	<b>239 433</b>	<b>40 913</b>

**24 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2016 год</b>	<b>2015 год</b>
Заработная плата	334 531	328 634
Расходы на рекламу	208 678	196 547
Земельный налог и налог на имущество	132 423	122 784
Страховые взносы в пенсионный фонд	51 103	50 279
Расходы на аренду	49 414	50 394
Брокерское вознаграждение	43 320	14 511
Ремонт и техническое обслуживание	43 050	42 848
Коммунальные услуги	39 999	31 147
Расходы на обеспечение безопасности	27 383	19 962
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	24 361	24 148
Амортизация основных средств и нематериальных активов	22 085	24 398
Консультационные услуги	21 157	17 055
Расходы на страхование	11 239	11 481
Прочие расходы	71 379	99 341
<b>Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы</b>	<b>1 080 122</b>	<b>1 033 529</b>

**25 Финансовые расходы**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2016 год</b>	<b>2015 год</b>
Проценты по банковским кредитам	1 780 571	1 869 164
Проценты по прочим займам	202 040	448 845
За вычетом процентов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 7)	(646 250)	(692 027)
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>1 336 361</b>	<b>1 625 982</b>

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

**26 Убыток на акцию**

Базовый убыток на акцию рассчитывается как отношение убытка, приходящегося на долю акционеров Компании, к средневзвешенному числу обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, за исключением собственных выкупленных акций.

У Компании отсутствуют разводняющие потенциальные обыкновенные акции, следовательно, разводненный убыток на акцию совпадает с базовым убытком на акцию.

Убыток на акцию от продолжающейся деятельности рассчитывается следующим образом:

<b>Базовый и разводненный убыток на акцию</b>	<b>Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода</b>	<b>Чистый убыток за период, принадлежащий материнской компании (тыс. руб.)</b>	<b>Убыток на акцию (руб.)</b>
За год, закончившийся 31 декабря 2016 года	15 220 793	(6 986 251)	(458,99)
За год, закончившийся 31 декабря 2015 года	15 220 793	(12 212 803)	(802,38)

**27 Выбытие дочерних предприятий**

В декабре 2016 года Группа продала 100%-ю долю в нескольких дочерних предприятиях, владеющих земельными участками в Тверской области и Дмитровском районе Московской области, связанной стороне. Данная продажа была отражена как реализация земельных участков из состава инвестиционной недвижимости (Примечание 6). Помимо земельных участков балансовой стоимостью 448 736 тыс. руб. на балансе этих предприятий находились активы в размере 27 763 тыс. руб., представленные главным образом отложенными налоговыми активами. Также, на балансе этих компаний находились обязательства в размере 477 275 тыс. руб., представленные главным образом займам полученными и кредиторской задолженностью. Прибыль от выбытия данных дочерних предприятий в размере 172 016 тыс. руб. была отражена в составе прибыли от выбытия инвестиционной недвижимости в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Также, в декабре 2016 года Группа продала 100%-ю долю в дочернем предприятии, заключившем инвестиционный контракт на строительство многофункционального жилого комплекса «Торпедо» («Симоново»), связанной стороне. Активы данной компании на дату выбытия составили 264 538 тыс. руб. и представлены главным образом авансами выданными и понесенными затратами по проекту в составе товарно-материальных запасов. Обязательства составили 274 785 тыс. руб. и представлены главным образом кредиторской задолженностью и займами полученными. Прибыль от выбытия данного предприятия в размере 11 099 тыс. руб. отражена в составе прибыли от выбытия дочерних предприятий в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**27 Выбытие дочерних предприятий (продолжение)**

В декабре 2016 года Группа продала 100% долю в предприятии, владеющем долями в сельскохозяйственных предприятиях, связанной стороне. Данное предприятие было приобретено в ноябре 2016 года у связанной стороны и не консолидировалось в консолидированную финансовую отчетность Группы за 2016 год. Стоимость приобретения данного актива составила 347 093 тыс. руб., стоимость продажи – 350 000 тыс. руб. Доход от выбытия в размере 2 907 тыс. руб. включен в состав прочих доходов в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

В ноябре 2015 года Группа продала свою 100%-ю долю в нескольких дочерних предприятиях и вышла из состава одного дочернего предприятия. Активы данных дочерних предприятий на дату выбытия составляли 1 533 194 тыс. руб. и были представлены, главным образом, займами выданными, обязательства в размере 292 704 тыс. руб. были представлены, главным образом, займами полученными и кредиторской задолженностью. Убыток от выбытия данных дочерних предприятий составил 1 240 440 тыс. руб.

**28 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.

Связанные стороны Группы, с которыми Группа осуществляла операции в течение отчетного периода, подразделяются на следующие категории:

- (а) компании, которые, прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников, контролируют Группу или вместе с ней находятся под общим контролем;
- (б) компании, которые находятся под существенным влиянием у компаний, которые контролируют Группу
- (в) ключевой управленческий персонал, то есть те лица, которые уполномочены и ответственны за осуществление планирования, управления и контроля за деятельностью Группы, в том числе директора и старшие должностные лица.

Расчеты Группы по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов представлено ниже:

	<u>31 декабря 2016 года</u>	<u>31 декабря 2015 года</u>
	Расчеты по операциям с материнской компанией, со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием	Расчеты по операциям с материнской компанией, со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
<b>В составе краткосрочных активов и обязательств:</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	213	55
Авансы выданные	-	150
Займы выданные	277 504	96 818
Дебиторская задолженность	1 034 114	838 521
Кредиты и займы полученные	(9 226 588)	(2 201 539)
Кредиторская задолженность	(91)	(644 470)
<b>В составе долгосрочных активов и обязательств:</b>		
Кредиты и займы полученные	(178 517)	-

**28 Операции со связанными сторонами (продолжение)**

В течение 2016 года Группа получила займы от связанных сторон, находящихся под общим контролем, и прочих связанных сторон, в рублях на сумму 68 800 тыс. рублей под 9% годовых (2015 г.: 305 020 тыс. руб. под 9-10%).

В течение 2016 года Группа получила займы от материнской компании и от акционера материнской компании в долларах США на общую сумму 13 520 тыс. долл. США (896 693 тыс. руб. в рублевом эквиваленте по обменному курсу на дату поступления) под 10% годовых.

В течение 2015 года Группа получила займы от материнской компании в долларах США на сумму 16 546 тыс. долл. США (1 016 381 тыс. руб. в рублевом эквиваленте по обменному курсу на дату поступления) под 10% годовых.

В течение 2016 года Группа предоставила займы связанным сторонам, находящимся под общим контролем, в размере 68 691 тыс. руб. под 9-10% годовых (2015 г.: 71 762 тыс. руб. под 10%).

Операции со связанными сторонами в течение 2016 и 2015 годов представлены ниже:

	2016 год		2015 год	
	Операции с материнской компанией, со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием	Операции с ключевым управленческим персоналом	Операции с материнской компанией, со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием	Операции с ключевым управленческим персоналом
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Выручка от оказания прочих услуг	43 061	-	90 365	-
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(57 686)	(55 292)	(57 630)	(49 644)
Себестоимость прочих услуг	(4 786)	-	(12 032)	-
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	943 047	-	68 198	-
Прибыль от выбытия дочерних компаний	11 099	-	-	-
Доход от прощения долга	148 574	-	-	-
Прочие доходы	2 907	-	-	-
Процентные доходы	7 134	-	181 373	-
Процентные расходы	(223 647)	-	(448 284)	-

**Вознаграждение ключевого управленческого персонала**

	2016 год	2015 год
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Заработная плата	49 438	42 455
Выплаты по расторжению трудового договора	-	2 000
Страховые взносы в Пенсионный фонд	4 677	4 000
Страхование	1 177	1 189
<b>Итого вознаграждение ключевого управленческого персонала</b>	<b>55 292</b>	<b>49 644</b>

**29 Сегментная информация****Продукты и услуги, подлежащие к раскрытию как источники получения дохода по сегментам**

Группа определила, что Генеральный директор является ключевым лицом, принимающим операционные решения, и управленческая отчетность, используемая им для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации.



**29 Сегментная информация (продолжение)**

Группа определила операционные сегменты на основе информации, предоставляемой ключевому лицу, принимающему операционные решения, для распределения ресурсов и оценки деятельности сегментов. Для управленческих целей Группа организована в бизнес единицы на основе своих продуктов и оказываемых услуг. Группа имеет следующие операционные сегменты:

- земельный банк (за исключением земельных участков, классифицированных в составе запасов);
- коттеджные и дачные поселки (включая земельные участки, классифицированные в составе запасов);
- многоквартирные жилые комплексы;
- прочие

Прочие операции в основном включают консультационные услуги, оказываемые Группой, и договоры на строительство прочей недвижимости.

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

**Сегментная выручка и результаты**

Выручка и результаты Группы от продолжающейся деятельности в разрезе сегментов представлены следующим образом:

2016 год	Земель- ный банк	Коттедж- ные и дачные поселки	Много- квартирные жилые комплексы	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
<b>Выручка</b>						
Внешняя реализация	21 908	884 444	5 201 861	66 976	-	6 175 189
Реализация между сегментами	-	2	(2)	-	-	-
<b>Итого выручка</b>	<b>21 908</b>	<b>884 446</b>	<b>5 201 859</b>	<b>66 976</b>	<b>-</b>	<b>6 175 189</b>
Операционные расходы	(80 550)	(1 289 664)	(5 099 335)	(48 477)	-	(6 518 026)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	-	(621 555)	(1 420 709)	-	-	(2 042 264)
Обесценение основных средств	-	(91 109)	-	-	-	(91 109)
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(1 000 876)	-	-	(5 812)	-	(1 006 688)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	582 206	-	-	-	-	582 206
Прибыль от выбытия дочерних компаний	-	-	11 099	-	-	11 099
Резерв по искам	-	(1 500)	(286 520)	-	-	(288 020)
Резерв по сомнительным долгам	(11 440)	(143 906)	(23 887)	-	-	(179 233)
Восстановление резерва по прочим платежам	66 755	-	-	-	-	66 755
<b>(Убыток)/прибыль до налога на прибыль и финансовой деятельности</b>	<b>(421 997)</b>	<b>(1 263 288)</b>	<b>(1 617 493)</b>	<b>12 687</b>	<b>-</b>	<b>(3 290 091)</b>
Финансовые расходы						(1 336 361)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты						876 783
Чистые нераспределенные расходы						(77 464)
Расход по налогу на прибыль						(3 179 313)
<b>Убыток за год</b>						<b>(7 006 446)</b>

## 29 Сегментная информация (продолжение)

2015 год	Земель- ный банк	Коттедж- ные и дачные поселки	Много- квартирные жилые комплексы	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
<b>Выручка</b>						
Внешняя реализация	27 662	1 066 246	696 083	117 063	-	1 907 054
Реализация между сегментами	-	21	24	-	(45)	-
<b>Итого выручка</b>	<b>27 662</b>	<b>1 066 267</b>	<b>696 107</b>	<b>117 063</b>	<b>(45)</b>	<b>1 907 054</b>
<b>Операционные расходы</b>						
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	(61 233)	(974 620)	(883 435)	(62 503)	-	(1 981 791)
Обесценение основных средств (Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	-	61 481	(137 089)	-	-	(75 608)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	-	(5 850)	-	-	-	(5 850)
Резерв по искам	(5 987 959)	-	-	27 456	-	(5 960 503)
Резерв по сомнительным долгам	(1 583 402)	-	-	-	-	(1 583 402)
	-	(642)	-	-	-	(642)
	-	(5 963)	-	-	-	(5 963)
<b>(Убыток)/прибыль до налога на прибыль и финансовой деятельности</b>	<b>(7 604 932)</b>	<b>140 673</b>	<b>(324 417)</b>	<b>82 016</b>	<b>(45)</b>	<b>(7 706 705)</b>
<b>Финансовые расходы</b>						
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты						(1 625 982)
Чистые нераспределенные расходы						(1 265 579)
Расход по налогу на прибыль						(940 946)
						(679 501)
<b>Убыток за год</b>						<b>(12 218 713)</b>

## Чистые нераспределенные (расходы)/доходы:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2015 год
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(345 620)	(583 026)
Финансовые доходы	136 783	282 425
Убыток от выбытия дочерних предприятий	-	(1 240 440)
(Убыток)/прибыль от покупки/продажи иностранной валюты	(7 431)	18 196
Списание кредиторской задолженности	8 352	1 008 912
Доходы от прощения долга	148 574	-
Прочие доходы	63 461	11 713
Восстановление резерва/(начисление резерва) под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности	56 342	(25 182)
Штрафы уплаченные	(55 514)	(9 887)
Благотворительные взносы	(1 720)	-
Списание невозмещаемого НДС	(49 395)	-
Убыток от расторжения договоров	-	(28 453)
Списание авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности	(8 756)	(370 614)
Прочие расходы	(22 540)	(4 590)
<b>Итого чистые нераспределенные расходы</b>	<b>(77 464)</b>	<b>(940 946)</b>

**29 Сегментная информация (продолжение)**

В операционные расходы в разрезе сегментов включена себестоимость реализованных объектов, а также общехозяйственные и административные расходы, которые могут быть распределены на сегмент.

Учетная политика сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 2. Прибыль/(убыток) до налога на прибыль в разрезе сегментов представлена заработанной прибылью или понесенными расходами каждого сегмента без распределения определенных общехозяйственных и административных расходов, прочих нераспределенных доходов/(расходов), процентных расходов, прибыли/убытка от операций в иностранной валюте и налога на прибыль. Это показатель предоставляется ключевому лицу, принимающему операционные решения, для целей распределения ресурсов и оценки деятельности сегментов.

**Сегментные активы и обязательства**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
<b>Активы по сегментам</b>		
Земельный банк	16 328 701	21 397 158
Коттеджные и дачные поселки	1 822 655	3 553 714
Многоквартирные жилые комплексы	5 142 238	9 115 608
Прочие	933 216	452 388
<b>Итого активы по сегментам</b>	<b>24 226 810</b>	<b>34 518 868</b>
Нераспределенные активы	265 125	2 301 755
<b>Итого активы</b>	<b>24 491 935</b>	<b>36 820 623</b>
<b>Обязательства по сегментам</b>		
Земельный банк	972 654	1 496 220
Коттеджные и дачные поселки	1 547 107	1 203 161
Многоквартирные жилые комплексы	9 346 680	12 713 118
Прочие	4 194	27 402
<b>Итого обязательства по сегментам</b>	<b>11 870 635</b>	<b>15 439 901</b>
Нераспределенные обязательства	9 926 811	13 142 846
<b>Итого обязательства</b>	<b>21 797 446</b>	<b>28 582 747</b>

Сегментные активы представлены операционными активами, привлеченными сегментом в операционной деятельности, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе. В нераспределенные активы включены денежные средства и их эквиваленты, займы выданные, банковские депозиты, авансовые платежи по налогам и часть отложенных налоговых активов, нераспределенных по сегментам.

Сегментные обязательства представлены обязательствами, возникающими в результате деятельности сегмента, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе. В нераспределенные обязательства включены текущие налоговые обязательства, частично суммы кредиторской задолженности, кредитов и займов полученных, нераспределенные по сегментам.

**29 Сегментная информация (продолжение)****Прочая сегментная информация**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2016 год</b>	<b>2015 год</b>
<b>Поступления внеоборотных активов</b>		
Земельный банк	4 149	912
Коттеджные и дачные поселки	419	322
Многоквартирный жилой комплекс	545	631
Прочие	-	-
Нераспределенные капитальные затраты	5 216	6 757
<b>Итого поступления внеоборотных активов</b>	<b>10 329</b>	<b>8 622</b>
<b>Амортизация по сегментам</b>		
Коттеджные и дачные поселки	2 827	4 444
Многоквартирный жилой комплекс	772	740
Прочие	313	342
Нераспределенная амортизация основных средств	6 704	8 262
<b>Итого амортизация по сегментам</b>	<b>10 616</b>	<b>13 788</b>

**30 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства****Обязательства по договорам инвестирования**

В течение 2016 года Группа подписывала договоры долевого участия с физическими лицами. Согласно условиям договоров Группа принимает на себя договорные обязательства по завершению строительства зданий в пределах нормального операционного цикла строительства. По состоянию на 31 декабря 2016 г. обязательства Группы по этим договорам составили примерно 1 218 315 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 864 056 тыс. руб.). Эти обязательства включают в себя расходы на строительство многоквартирных домов.

**Операционная аренда**

Группа не имела существенных минимальных будущих платежей по нерасторжимым соглашениям операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов

**Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения**

Существуют определенные риски принудительного прекращения права на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет. При этом и в том, и в другом случае между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается Группой в той или иной степени.

**Условные налоговые обязательства**

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование

**30 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)**

постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в значительной степени соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). 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 нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между организациями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. 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 Группы в целом.

В состав Группы входил ряд организаций, зарегистрированных за пределами Российской Федерации. Налоговые обязательства Группы определены исходя из предположения о том, что данные организации не подлежат налогообложению налогом на прибыль по законодательству Российской Федерации, поскольку они не образуют постоянного представительства в России. Данная интерпретация соответствующего законодательства может быть оспорена, но в данный момент последствия таких спорных ситуаций невозможно оценить с достаточной степенью надежности. В 2014 году в соответствии с законом о контролируемых иностранных компаниях («КИК») было введено обложение налогом на прибыль в Российской Федерации прибыли иностранных компаний и иностранных структур без образования юридического лица (включая фонды), контролируемых налоговыми резидентами Российской Федерации (контролирующими лицами). Начиная с 2015 года, прибыль КИК облагается налогом по ставке 20%. Однако Группа полагает, что в силу характера и существенности операций ее зарубежных компаний, данные положения закона о КИК не будут иметь существенного влияния на ее налоговые позиции.

По состоянию на 31 декабря 2016 года, в дополнение к вышеуказанным вопросам трансфертного ценообразования и возможного начисления дополнительных налогов зарубежным компаниям Группы, у Группы есть прочие возможные обязательства в связи с подверженностью прочим налоговым рискам, вероятность которых оценивается ниже, чем значительная, которые руководство не может достоверно оценить из-за неопределенности в интерпретации действующего законодательства и недостаточности соответствующей судебной практики. В основном эти налоговые риски относятся к налогу на прибыль и возникли в результате реализации долей компаний и в отношении процентных расходов. Руководство намерено решительно защищать позиции и интерпретации, использовавшиеся при расчете налогов, отраженных в данной консолидированной финансовой отчетности, если они будут оспорены налоговыми органами.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая приводит к снижению общей налоговой ставки по Группе. Руководство в настоящее время считает, что существует вероятность того, что налоговые позиции и интерпретации Группы могут быть подтверждены, однако существует риск того, что потребуются отток ресурсов, в том случае если эти налоговые позиции и интерпретации законодательства будут оспорены соответствующими 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.

**30 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)**

***Пенсионные выплаты***

В соответствии с законодательством Российской Федерации все сотрудники Группы имеют право на государственное пенсионное обеспечение. По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года у Группы не было обязательств перед своими нынешними или бывшими сотрудниками по дополнительным пенсионным выплатам, оплате медицинского обслуживания, страховым выплатам или иным льготам при уходе на пенсию.

**31 Управление финансовыми рисками и капиталом**

Управление финансовыми рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют, а также прочие ценовые риски. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

***Кредитный риск***

Группа подвергается кредитному риску, т.е. риску неисполнения своих обязательств одной стороной по финансовому инструменту и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка. Группа не хеджирует кредитные риски.

Группа разделила все свои кредитные риски 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 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.

Контрагенты/покупатели Группы – это, главным образом, подрядчики, покупатели имущества, банки и другие финансовые учреждения. По каждой категории Группа разработала дополнительные процедуры снижения кредитного риска.

*Подрядчики:* Группа использует дополнительные инструменты снижения кредитного риска, включая получение гарантийных депозитов, гарантий завершения и выполнения работ, предоставленных надежными банками, привлечение профессиональных консультантов для проведения контроля качества и технического надзора.

*Покупатели имущества:* Предоплата, как правило, требуется от каждого потенциального покупателя.

*Банки и другие финансовые учреждения:* Группа проводит процедуру анализа благонадежности финансового состояния банков и других финансовых учреждений, предоставляющих услуги Группе, для подтверждения их кредитоспособности. Инвестиционный комитет устанавливает лимиты в отношении общего размера кредитного риска по банкам и другим финансовым учреждениям. Такие лимиты анализируются на ежеквартальной основе. Группа имеет счета в нескольких банках, с тем чтобы обеспечить гибкость при реализации своей политики управления рисками.

**31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)**

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
<b>Внеоборотные активы</b>		
Дебиторская задолженность (Примечание 9)	261 457	424 454
<b>Оборотные активы</b>		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	1 500 700	1 407 667
Займы выданные (Примечание 10)	314 789	986 447
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	51 630	76 508
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	142 011	68 968
<b>Итого максимальная величина кредитного риска</b>	<b>2 270 587</b>	<b>2 964 044</b>

На 31 декабря 2016 года Группа имела четырех контрагентов (31 декабря 2015 г.: три контрагента), суммарная дебиторская задолженность по которым составляла 1 497 341 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 595 891 тыс. руб.) или 85% общей суммы дебиторской задолженности покупателей, дебиторской задолженности по договорам строительства и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2015 г.: 87%).

Банковские депозиты Группы размещены в двух банках (31 декабря 2015 г.: в двух банках). Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях, имеющих рейтинги международных агентств не ниже ВВ по международной шкале.

**Рыночный риск**

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам и б) процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

Влияние рыночного риска, представленное ниже, основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать – например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

**Валютный риск**

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

Группа подвержена валютному риску в отношении выручки, закупок и заемных средств, деноминированных в валюте, отличной от функциональной валюты дочерних предприятий Группы. Большинство указанных операций номинировано в долларах США.

Руководство Группы на постоянной основе отслеживает колебания курсов валют и принимает соответствующие меры для минимизации этого риска. В условиях ослабления курса рубля по отношению к доллару США, Группа осуществляет хранение части денежных средств в иностранной валюте – долларах США. Кроме того, цены на продукцию Группы устанавливаются в условных единицах в привязке к курсу доллара США, установленному Центральным Банком Российской Федерации. Таким образом, Группа косвенным образом имеет возможность уменьшать валютные риски.

## 31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

Информация о финансовых инструментах в разрезе валют представлена ниже.

	Доллары США	Рубли РФ	Евро	Итого на 31 декабря 2016 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
<b>Финансовые активы</b>				
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	-	1 760 459	1 698	1 762 157
Займы выданные (Примечание 10)	-	314 789	-	314 789
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	-	51 630	-	51 630
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	267	141 828	-	142 095
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>267</b>	<b>2 268 706</b>	<b>1 698</b>	<b>2 270 671</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	1 318 204	15 233 970	-	16 552 174
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	40	1 506 233	897	1 507 170
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>1 318 244</b>	<b>16 740 203</b>	<b>897</b>	<b>18 059 344</b>
<b>Чистая валютная позиция на 31 декабря 2016 года</b>	<b>(1 317 977)</b>	<b>(14 471 497)</b>	<b>801</b>	<b>(15 788 673)</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
<b>Финансовые активы</b>				
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	-	1 830 080	2 041	1 832 121
Займы выданные (Примечание 10)	820 260	166 187	-	986 447
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	-	76 508	-	76 508
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	293	68 781	-	69 074
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>820 553</b>	<b>2 141 556</b>	<b>2 041</b>	<b>2 964 150</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	15 187 926	4 840 481	-	20 028 407
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	-	1 583 620	944	1 584 564
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>15 187 926</b>	<b>6 424 101</b>	<b>944</b>	<b>21 612 971</b>
<b>Чистая валютная позиция на 31 декабря 2015 года</b>	<b>(14 367 373)</b>	<b>(4 282 545)</b>	<b>1 097</b>	<b>(18 648 821)</b>

Укрепление/ослабление доллара США на 20% относительно рубля РФ по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года (уменьшило)/увеличило бы прибыль за 2016 год на 263 595 тыс. руб. (2015 г.: 2 873 475 тыс. руб.). Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные, в особенности процентные ставки, неизменны.



**31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)**

***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.

Казначейство Группы ежегодно проводит анализ текущих процентных ставок и составляет прогноз на следующий год. В зависимости от результатов прогноза, 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.

Финансовые активы Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года имеют только фиксированные процентные ставки.

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа имеет финансовые обязательства с фиксированной и плавающей процентными ставками. Увеличение/уменьшение плавающей процентной ставки на 20 базисных пункта не оказывает существенного влияния на финансовый результат за 2016 год. Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные неизменны.

Финансовые активы и обязательства Группы по состоянию на 31 декабря 2015 года имеют только фиксированные процентные ставки.

Анализ чувствительности фиксированных процентных ставок не представлен, так как Группа не имеет каких-либо активов и обязательств с фиксированной ставкой, оцениваемых по справедливой стоимости. Таким образом, изменение процентных ставок не оказывает влияния на прибыль или убытки Группы.

***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.

Руководство контролирует ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

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 2016 и 2015 годов. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

## 31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Средне- взвешен- ная процент- ная ставка по договору	По требо- ванию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2016 года
<b>Финансовые обязательства</b>							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности		530 882	132 146	8 165	820 176	104 495	1 595 864
Кредиты и займы полученные	12,9	12 420 572	14 358	608 351	2 520 739	1 365 370	16 929 390
<b>Итого финансовые обязательства</b>		<b>12 951 454</b>	<b>146 504</b>	<b>616 516</b>	<b>3 340 915</b>	<b>1 469 865</b>	<b>18 525 254</b>

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Средне- взвешен- ная процент- ная ставка по договору	По требо- ванию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2015 года
<b>Финансовые обязательства</b>							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности		296 594	405 032	7 897	908 883	107 174	1 725 580
Кредиты и займы полученные	10,7	14 552 333	257 007	1 243 992	2 691 606	1 900 545	20 645 483
<b>Итого финансовые обязательства</b>		<b>14 848 927</b>	<b>662 039</b>	<b>1 251 889</b>	<b>3 600 489</b>	<b>2 007 719</b>	<b>22 371 063</b>

Руководство Группы предпринимает меры по урегулированию краткосрочных долговых обязательств (см. Примечание 1).

**Управление капиталом**

Группа идентифицирует свой капитал в качестве уставного и добавочного капитала и нераспределенной прибыли. Управление капиталом направлено, прежде всего, на сохранение возможности продолжения деятельности Группы в целях обеспечения доходности средств, инвестированных акционерами и кредиторами Группы, и на поддержание оптимальной структуры капитала в целях минимизации затрат на капитал.

Для поддержания и регулирования структуры капитала Группа может возвращать капитал акционерам, выпускать новые акции или продавать активы с целью уменьшения задолженности. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2016 года, составляла 2 694 489 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 8 237 876 тыс. руб.).

Основными источниками финансирования Группы являются дополнительные эмиссии акций, размещение акций на рынках капитала и привлечение заемных средств от кредитных и прочих организаций.

**31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)**

Руководство Группы анализирует структуру капитала на полугодовой основе, оценивая стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала. Для анализа капитала рассчитывается показатель отношения чистых заемных средств к собственному капиталу, для чего чистые заемные средства делятся на собственный капитал. Для расчета используются показатели по МСФО.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	16 552 174	20 028 407
Займы выданные (Примечание 10)	(314 789)	(986 447)
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	(51 630)	(76 508)
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	(142 095)	(69 074)
<b>Чистые заемные средства</b>	<b>16 043 660</b>	<b>18 896 378</b>
<b>Собственный капитал</b>	<b>2 694 489</b>	<b>8 237 876</b>
<b>Отношение чистых заемных средств к собственному капиталу</b>	<b>595,42%</b>	<b>229,38%</b>

**32 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость**

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года представлена следующим образом:

<b>Финансовые активы</b>	<b>Займы выданные и дебиторская задолженность</b>	
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
<b>Внеоборотные активы</b>		
Дебиторская задолженность (Примечание 9)	261 457	424 454
<b>Оборотные активы</b>		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	1 500 700	1 407 667
Займы выданные (Примечание 10)	314 789	986 447
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	51 630	76 508
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	142 095	69 074
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>2 270 671</b>	<b>2 964 150</b>

**32 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость (продолжение)**

Финансовые обязательства <i>(в тысячах российских рублей)</i>	Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	
	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	1 195 258	1 776 432
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	15 356 916	18 251 975
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	1 507 170	1 584 564
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>18 059 344</b>	<b>21 612 971</b>

Оценочная справедливая стоимость финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2016 года, по мнению руководства, составила 2 264 444 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 2 947 891 тыс. руб.). Справедливая стоимость финансовых обязательств на 31 декабря 2016 года, по оценке руководства, составляет 18 081 638 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 21 603 783 тыс. руб.).

**33 Основные дочерние компании**

Основными дочерними компаниями Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года являются:

Компания	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 декабря 2016 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2015 года	Страна регистрации место ведения деятельности
ООО «Пестово»	Проект «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	Проект «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	Проект ЖК «Весна»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	Проект «Солнечный берег»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	Проект «Пестово Лайф»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	Проект «Павловский квартал»	100%	100%	Россия
ООО «Проект Строй»	Проект «Симоново»	-	100%	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	Технический надзор	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	Финансовые операции	100%	100%	Кипр
ООО «Эко-Центр»	Владение землей в Одинцовском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Тимонино»	Владение землей в Наро- Фоминском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Роза ветров»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Агроиндустрия»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Русская земля»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Волжские просторы»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Фарафоновка»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия

## 33 Основные дочерние компании (продолжение)

Компания	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 декабря 2016 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2015 года	Страна регистрации место ведения деятельности
ООО «Солнечный берег»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Милитта»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Зеленая долина»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Вальда»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «Старт Мастер Ресурс»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Геоальянс»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Раздолье»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Орион»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Тимирязевские просторы»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Спектрум»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Верес»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Агропром»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Хлорис»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Агродолина»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Вектор»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Векторстрой Проф»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Земля-Инвест»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Остара»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Проспект»	Владение землей в Мытищинском, Дмитровском, Клинском районах Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Агросервис»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Орион»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия

**34 Неконтролирующая доля участия**

В 2015 году Группа продала 0,999998% долю участия в дочерних компаниях, владеющих частью земельных участков из состава земельного банка, связанной стороне, что было осуществлено посредством принятия этой связанной стороны и внесения ею доли в уставный капитал. Права голоса, приходящиеся на неконтролирующую долю участия, равны самой доле. В 2015 году неконтролирующей доле участия дивиденды не выплачивались.

В 2016 году Группа выкупила 0,999998% долю участия в дочерних компаниях, владеющих частью земельных участков из состава земельного банка, у связанной стороны. Таким образом, на 31 декабря 2016 года Группа не имела неконтролирующих долей участия.

Ниже представлена информация обо всех дочерних компаниях, в которых имелась неконтролирующая доля участия:

	Прибыль/ (убыток), приходящийся на неконтролиру- ющую долю участия 2016 год	Накопленная неконтролир ующая доля участия в дочерней компании 31 декабря 2016 года	Прибыль/ (убыток), приходящийся на неконтролиру- ющую долю участия 2015 год	Накопленная неконтролир ующая доля участия в дочерней компании 31 декабря 2015 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
ООО «Роза ветров»	(597)	-	3	2 190
ООО «Агроиндустрия»	528	-	385	2 331
ООО «Русская земля»	1 632	-	522	2 251
ООО «Волжские просторы»	(108)	-	93	1 002
ООО «Фарафоновка»	278	-	88	1 028
ООО «Солнечный берег»	(2 509)	-	291	10 314
ООО «Милитта»	(2 284)	-	(870)	12 521
ООО «Зеленая долина»	(1 034)	-	(177)	2 452
ООО «Старт Мастер Ресурс»	424	-	(247)	2 633
ООО «Геоальянс»	(45)	-	(14)	140
ООО «Раздолье»	(18)	-	(16)	276
ООО «Орион» (Дмитровский р-н)	(1 147)	-	(295)	7 984
ООО «Урожай»	(183)	-	(102)	687
ООО «Тимирязевские просторы»	(89)	-	(17)	208
ООО «Верес»	(804)	-	(418)	3 061
ООО «Агропром»	(1 081)	-	(592)	4 159
ООО «Хлорис»	(1 001)	-	(152)	7 470
ООО «Вектор»	(2 114)	-	(1 184)	6 447
ООО «Векторстрой Проф»	(2 794)	-	(888)	7 523
ООО «Земля-Инвест»	(443)	-	(33)	894
ООО «Остара»	(531)	-	(62)	1 164
ООО «Проспект»	(3 418)	-	(382)	77 613
ООО «Агросервис»	(950)	-	(232)	2 422
ООО «Спектрум»	(2 315)	-	(984)	12 353
ООО «Агродолина»	(845)	-	(337)	2 361
ООО «Агротех»	-	-	-	(5)
ООО «Орион» (Мытищинский р-н)	1 253	-	(290)	21 604
<b>Итого</b>	<b>(20 195)</b>	<b>-</b>	<b>(5 910)</b>	<b>193 083</b>

**35 События после отчетной даты**

В январе-марте 2017 года Группа погасила банковские кредиты на сумму 4 042 512 тыс. руб., а также небанковские займы на сумму 1 283 717 тыс. руб., обязательства по которым существовали на отчетную дату.

В марте 2017 года ПАО «ОПИН» были размещены неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации на предъявителя серии БО-01 с обязательным централизованным хранением на общую сумму 5 000 000 000 рублей.

**35 События после отчетной даты (продолжение)**

Срок обращения облигаций в соответствии с решением о выпуске составляет пять лет (дата погашения - 17 марта 2022 года), при этом биржевые облигации имеют 10 купонных периодов с продолжительностью каждого купонного периода в 182 дня. Решением о выпуске предусмотрена возможность досрочного погашения облигаций по усмотрению эмитента и по требованию владельцев облигаций.

Директор акционерного общества  
«ПрайсвоटरхаусКуперс Аудит»  
Е. И. Копанева  
19 апреля 2017 года



Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 72 (семьдесят два) листа.