

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Консолидированная финансовая  
отчетность, подготовленная в соответствии  
с международными стандартами  
финансовой отчетности, за год,  
закончившийся 31 декабря 2017 года, с  
заключением независимого аудитора**

## Содержание

Заявление об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности	3
Аудиторское заключение независимого аудитора	4
Консолидированный отчет о финансовом положении	9
Консолидированный отчет о совокупном доходе	10
Консолидированный отчет о движении денежных средств	11
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	12
Указатель к примечаниям, являющимся частью консолидированной финансовой отчетности	13
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности	14

---

## **ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА**

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» и его дочерних организаций (совместно – Группа) по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также результаты их деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО).

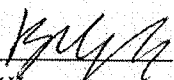
При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и простоту восприятия такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные операции, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить операции Группы, а также в любой момент времени с достаточной степенью точности предоставить информацию о финансовом положении Группы и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с национальным законодательством и стандартами бухгалтерского учета;
- принятие всех доступных мер по обеспечению сохранности активов Группы;
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за 2017 год была утверждена 03 мая 2018 г.

  
\_\_\_\_\_  
В. Б. Штербанов  
Генеральный директор

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

### **Акционерам и Совету директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1147746431469, строение 1, дом 20, Ленинградский проспект, Москва, 125040) и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года и консолидированных отчетов о совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2017 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

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

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ключевые вопросы аудита**

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

#### *Оценка инвестиционной недвижимости*

По состоянию на 31 декабря 2017 года в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы в составе инвестиционной недвижимости отражены земельные участки, находящиеся в собственности дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» (Республика Болгария). Группа

оценивает указанные земельные участки по состоянию на 31 декабря 2017 года по справедливой стоимости в размере 970 313 тыс. руб., подтвержденной на основании отчета оценщика, сертифицированного Палатой независимых оценщиков в Республике Болгария, город Варна.

Принимая во внимание необходимость применения существенного суждения в отношении значимой для нашего аудита оценки активов (земельных участков) и важность вопроса в контексте количественных и качественных факторов, мы считаем данную область ключевым вопросом аудита.

Наши аудиторские процедуры включали, среди прочего, привлечение специалиста в области оценки для содействия нам в подтверждении основных допущений и методов, использованных Группой в целях оценки земельных участков.

Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы относительно неопределенности и суждения при оценке балансовой стоимости земельных участков (Примечание 7).

#### *Классификация заемных обязательств по срокам погашения*

По состоянию на 31 декабря 2017 года в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы отражены существенные обязательства по полученным займам (далее – заемные обязательства).

Соблюдение условий договоров займа, особенно с учетом величины заемных обязательств, является важным аспектом предотвращения кредитных рисков. Кроме того, надлежащий контроль за сроками погашения обязательств по этим договорам необходим не только для обеспечения своевременного их исполнения, но и для корректного формирования показателей консолидированной финансовой отчетности.

Принимая во внимание существенность величины заемных обязательств и значимость для нашего аудита классификации обязательств по срокам погашения, мы считаем данную область ключевым вопросом аудита.

Наши аудиторские процедуры включали: проверку правильности классификации заемных обязательств по срокам погашения в соответствии с условиями договоров займа; анализ фактического соблюдения Группой условий погашения заемных обязательств, оценку состояния системы внутреннего контроля за данным процессом.

Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы информации в отношении заемных обязательств (Примечание 14).

#### *Отложенные налоговые активы и обязательства*

По состоянию на 31 декабря 2017 года в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы отражены отложенные налоговые обязательства, при расчете которых произведен взаимозачет с признанными отдельно отложенными налоговыми активами по налоговым убыткам прошлых лет.

Принимая во внимание необходимость применения существенного суждения в отношении признания возможности использования отложенных налоговых активов для уменьшения налоговой прибыли Группы в будущем, субъективность допущений руководства, заложенных в прогноз будущей налогооблагаемой прибыли при анализе признания отложенных налоговых активов возмещаемыми, а также необходимость соблюдения условий МСФО в отношении критериев взаимозачета отложенных активов и обязательств, мы считаем данную область ключевым вопросом аудита.

Наши аудиторские процедуры включали проведение анализа допущений, используемых руководством Группы в отношении будущей налогооблагаемой прибыли Группы, включая признание расходов вычитаемыми для целей налога на прибыль. При этом мы принимали во внимание установленные налоговым законодательством Российской Федерации ограничения по величине переносимых на будущее налоговых убытков.

Мы проанализировали соблюдение условий для проведения взаимозачета отложенных активов и обязательств в соответствии с МСФО.

Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы информации в отношении отложенных налоговых активов и обязательств (Примечание 15).

### **Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете Группы, но не включает финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Отчет Группы, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с отчетом Группы мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ».

### **Ответственность руководства и членов Совета директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за годовую консолидированную финансовую отчетность**

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

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

Члены Совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

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

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в

совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой консолидированной финансовой отчетности.

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

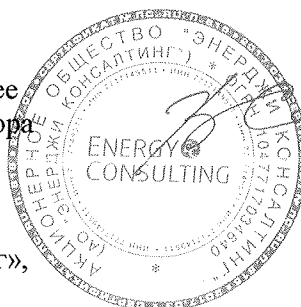
- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем членам Совета директоров аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

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

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено настоящее  
аудиторское заключение независимого аудитора



В.В. Саламатина

Аудиторская организация:  
Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,  
ОГРН 1047717034640,  
119071, г. Москва, Проспект Ленинский, дом 15 А, офис 1129,  
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ 11606069294.

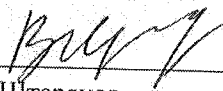
03 мая 2018 года



**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года  
(в тысячах российских рублей)

	Прим.	На 31 декабря 2017	На 31 декабря 2016 (пересмотрено, прим.5)
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	6,8	1 195 023	1 195 000
Инвестиционная недвижимость	7,8	1 554 100	1 357 091
Гудвил	9	66 323	93 803
Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи		35 000	35 000
Займы выданные	10	255 704	304 464
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>3 106 150</b>	<b>2 985 358</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	11	215 421	154 655
Займы выданные	10	6 818	73 541
Авансы выданные		932	720
Налог на прибыль уплаченный		491	484
Прочая дебиторская задолженность		20 231	17 773
Денежные средства и их эквиваленты	12	4 553	5 826
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>248 446</b>	<b>252 999</b>
<b>Итого активы</b>		<b>3 354 596</b>	<b>3 238 357</b>
<b>АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Выпущенный капитал и резервы</b>			
Акционерный капитал	13	2 110 524	2 110 524
Резерв пересчета иностранной валюты		(66 348)	(47 138)
Нераспределенная прибыль		29 964	24 228
<b>Итого акционерный капитал</b>		<b>2 074 140</b>	<b>2 087 614</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	14	992 242	660 862
Отложенные налоговые обязательства	5,15	46 981	37 901
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>1 039 223</b>	<b>698 763</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	14	135 196	428 324
Авансы полученные		122	122
Обязательства по прочим налогам		2 038	4 172
Прочая кредиторская задолженность		103 877	19 362
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>241 233</b>	<b>451 980</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>1 280 456</b>	<b>1 150 743</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>3 354 596</b>	<b>3 238 357</b>

  
В.Б. Штербанов  
Генеральный директор

03 мая 2018 г.

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2017 года**  
(в тысячах российских рублей)

	Прим.	За год, закончившийся	
		31 декабря 2017	31 декабря 2016 (пересмотрено, прим.5)
<b>Общие и административные расходы</b>			
Доходы от санкций по условиям договора		22 378	-
Прочие доходы		5 551	3 432
Расходы по земельному налогу и налогу на имущество		(8 311)	(8 533)
Расходы на аудиторские и консалтинговые услуги		(5 750)	(3 693)
Расходы на оплату труда и страховые взносы		(4 855)	(4 801)
Материальные расходы		(4 524)	(1 935)
Расходы на аренду помещений	16	(993)	(1 066)
Прочие расходы		(2 040)	(5 864)
<b>Операционная прибыль/(убыток)</b>		<b>1 456</b>	<b>(22 460)</b>
Финансовые доходы	17	27 990	34 024
Финансовые расходы	17	(18 299)	(29 646)
Прибыль от приобретения финансового актива		-	10 346
Курсовые разницы		2 364	(787)
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>		<b>13 511</b>	<b>(8 523)</b>
Расходы/(экономия) по налогу прибыль	15	(7 775)	7 136
<b>Итого совокупный доход/(убыток) за период</b>		<b>5 736</b>	<b>(1 387)</b>

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2017 года**  
(в тысячах российских рублей)

	Прим.	За год, закончившийся	
		31 декабря 2017	31 декабря 2016
<b>Операционная деятельность:</b>			
Прибыль/(убыток) до налогообложения		13 511	(4 047)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств		72	72
Курсовые разницы		(72 347)	(69 498)
Финансовые доходы		(27 990)	(34 024)
Финансовые расходы		18 299	29 646
<b>Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале и налоге на прибыль</b>		<b>(68 455)</b>	<b>(77 851)</b>
Увеличение запасов		(7 123)	-
Увеличение авансов выданных		(212)	628
Увеличение/(уменьшение) авансов полученных		(42 270)	122
Увеличение/(уменьшение) прочих активов		(7)	829
Уменьшение/(увеличение) прочей дебиторской задолженности		(2 458)	(43 235)
Увеличение прочей кредиторской задолженности		24 065	3 755
Уменьшение прочих обязательств		(2 134)	(2 074)
<b>Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в налоге на прибыль</b>		<b>(30 139)</b>	<b>(117 826)</b>
Платежи по налогу на прибыль		-	(5 119)
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности</b>		<b>(98 594)</b>	<b>(122 945)</b>
<b>Инвестиционная деятельность:</b>			
Поступления от продажи недвижимости		42 270	-
Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости		(78 922)	-
Продажа финансовых инструментов		33 091	-
Возврат займов		115 482	27 623
Проценты полученные		57 188	45 124
Приобретение дочерней организации		-	(570 192)
<b>Чистое движение денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>		<b>169 109</b>	<b>(497 445)</b>
<b>Финансовая деятельность:</b>			
Выпуск долговых ценных бумаг		-	660 862
Поступления от кредитов и займов		57 496	34 869
Погашение кредитов и займов		(23 956)	-
Проценты, уплаченные по кредитам и займам		(105 854)	(68 686)
<b>Чистое движение денежных средств, использованных в финансовой деятельности</b>		<b>(72 314)</b>	<b>627 045</b>
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		526	(909)
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>(1 273)</b>	<b>5 746</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	12	5 826	80
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	12	4 553	5 826

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2017 года  
(в тысячах российских рублей)

	Акционерный капитал	Резерв трансляционных разниц	Нераспределенная прибыль (пересмотрено)	Итого собственный капитал (пересмотрено)
<b>01 января 2016 года (пересмотрено, прим. 5)</b>	<b>2 110 524</b>	-	<b>25 615</b>	<b>2 136 139</b>
Совокупный доход за период	-	-	-	-
Прибыль/(убыток) за период	-	-	(5 693)	(5 693)
Трансляционные разницы	-	(47 138)	-	(47 138)
<b>Итого совокупный доход/(расход) за период</b>	<b>-</b>	<b>(47 138)</b>	<b>(5 693)</b>	<b>(52 831)</b>
<b>31 декабря 2016 года</b>	<b>2 110 524</b>	<b>(47 138)</b>	<b>19 922</b>	<b>2 083 308</b>
Исправление ошибок	-	-	4 306	4 306
<b>01 января 2017 года (пересчитанные данные)</b>	<b>2 110 524</b>	<b>(47 138)</b>	<b>24 228</b>	<b>2 087 614</b>
Совокупный доход за период	-	-	5 736	5 736
Прибыль/(убыток) за период	-	(19210)	-	(19210)
Трансляционные разницы	-	(19210)	5 736	(13 474)
<b>Итого совокупный доход/(расход) за период</b>	<b>-</b>	<b>(66 595)</b>	<b>29 964</b>	<b>2 074 140</b>
<b>31 декабря 2017 года</b>	<b>2 110 524</b>	<b>(66 595)</b>	<b>29 964</b>	<b>2 074 140</b>

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

---

1.	Общая информация о Группе и ее деятельности.....	14
2.	Основа подготовки отчетности и основные положения учетной политики.....	14
3.	Существенные учетные суждения и оценки .....	25
4.	Финансовые инструменты – управление рисками.....	26
5.	Влияние корректировок за предыдущие периоды .....	28
6.	Основные средства.....	29
7.	Инвестиционная недвижимость .....	30
8.	Активы, переданные в обеспечение .....	30
9.	Объединения бизнесов, завершённые в предыдущие периоды.....	31
10.	Займы выданные.....	31
11.	Запасы.....	32
12.	Денежные средства и их эквиваленты.....	32
13.	Акционерный капитал.....	32
14.	Кредиты и займы.....	33
15.	Отложенные налоги .....	33
16.	Операционная аренда .....	35
17.	Финансовые доходы и расходы .....	35
18.	Операции со связанными сторонами.....	36
19.	События после отчетной даты .....	37

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года**

*(в тысячах рублей, если не указано иное)*

---

## **1. Общая информация о Группе и ее деятельности**

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее – Компания) и его дочерние организации (далее совместно – Группа) занимаются деятельностью, связанной с проектированием, реконструкцией, строительством и капитальным ремонтом недвижимости, управлением инвестиционными проектами и ценными бумагами, финансовым посредничеством, торгово-посредническими операциями с движимым и недвижимым имуществом.

Компания зарегистрирована 17 апреля 2014 года в Российской Федерации. Свидетельство выдано МИФНС № 46 по г. Москве, ОГРН 1147746431469, ИНН 7714933728, КПП 771401001.

Юридический адрес Компании: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 20, стр.1.

Основной вид деятельности Компании: финансовое посредничество.

Акционеры Компании по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года:

- ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 53,82%;
- АО «ТЕХНОИМПОРТЭКСПОРТ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составлял 41,65% по состоянию на 31 декабря 2016 года, ООО «АНТИК ТУРС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 41,65% по состоянию на 31 декабря 2017 года;
- ООО «Болгария Эйр», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 2,87%;
- Небанковская кредитная организация ЗАО «Национальный расчетный депозитарий», размер доли составляет 1,66%.

Бенефициарными владельцами Компании являются физические лица - граждане Республики Болгария Евстатиев Венцеслав Стоянов (доля участия 53,82%), Аршинков Иван Христов (доля участия 14,16%), Рачев Николай Вълчев (доля участия 27,49%).

Компания владеет 100% долей в дочерних организациях по состоянию на 31 декабря 2017 года:

- ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации. Основным видом деятельности является управление ценными бумагами.
- ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария. Основным видом деятельности является строительство и эксплуатация спортивных объектов и сооружений, гольф полей, стадионов.

## **2. Основа подготовки отчетности и основные положения учетной политики**

### **2.1. Принципы подготовки финансовой отчетности**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, международными стандартами бухгалтерского учета и интерпретациями (далее совместно – МСФО).

Консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и ее дочерних организаций, контролируемых Компанией.

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

---

Руководство подготовило настоящую консолидированную финансовую отчетность на основе принципа непрерывности деятельности.

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с концепцией соответствия общего назначения.

События после отчетной даты проанализированы до даты выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей; рубль также является функциональной валютой Группы.

Суммы округляются до ближайшей тысячи, если не установлено иное.

Подготовка финансовой отчетности в соответствии с принятыми МСФО требует использования определенных существенных учетных оценок. Также необходимо, чтобы руководство Группы применяло суждение при использовании учетной политики Группы. Области, в которых при подготовке финансовой отчетности были применены существенные суждения и оценки, и их влияние раскрываются в Примечании 3.

#### *Основа оценки*

Консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе первоначальной стоимости, за исключением нескольких земельных участков, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении в составе инвестиционной недвижимости, которые оценены по справедливой стоимости.

## **2.2. Основные аспекты учетной политики**

Основные положения учетной политики, оценки и суждения, применяемые в процессе подготовки данной консолидированной финансовой отчетности, не отличаются от основных положений учетной политики, оценок и суждений, применяемых при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, за исключением положений, описанных ниже в разделе *«Новые стандарты, интерпретации и поправки, выпущенные, но еще не вступившие в силу»*.

### ***Операции в иностранной валюте***

Функциональной валютой Группы и валютой составления настоящей консолидированной финансовой отчетности является национальная валюта Российской Федерации - российский рубль.

Показатели сделок, выраженных в иностранных валютах, отличных от функциональной валюты, отражаются по курсу, действующему на дату операции. Прибыли или убытки, возникающие на дату расчетов по этим сделкам, а также на отчетную дату в результате пересчета в рубли денежных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте по обменному курсу, действующему на дату отчетности, отражаются в отчете о совокупном доходе как финансовые доходы и расходы.

Пересчет по обменным курсам иностранных валюты на конец года в отношении неденежных статей не производится. Курсовые разницы, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются свернуто.

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

---

### ***Основные средства***

Основные средства отражаются по фактической стоимости приобретения или строительства за вычетом накопленной амортизации и обесценения. Стоимость основных средств включает все необходимые затраты связанные с доведением объектов основных средств до состояния, обеспечивающего их предполагаемое использование.

Основные средства, приобретенные путем объединения бизнесов, к которым относятся несколько земельных участков, находящихся в собственности Группы, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения за вычетом накопленного обесценения с момента приобретения. Земельные участки не амортизируются.

### ***Инвестиционная недвижимость***

Инвестиционная недвижимость после первоначального признания оценивается по справедливой стоимости. Прибыль или убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости признается в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе прибыли или убытка за тот период, в котором они возникли.

Сумма арендных платежей к получению признается прямолинейным методом в течение срока аренды. Если арендатору предоставляются льготы (например, бесплатный период аренды), в балансовую стоимость инвестиционного имущества не включаются никакие суммы, отраженные как отдельные активы, возникающие в результате признания поступлений от аренды прямолинейным методом.

### ***Гудвил***

Гудвил, в случае объединений бизнесов, представляет собой превышение стоимости объединения бизнеса над полной справедливой стоимостью на дату приобретения приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств.

Для объединений бизнеса стоимость объединения бизнеса включает справедливую стоимость переданных активов, принятых обязательств и выпущенных долевых инструментов, а также суммы любых неконтрольных долей участия в приобретаемой компании плюс, если объединение бизнеса произошло поэтапно, справедливую стоимость первоначально признанной доли участия в приобретаемой компании.

Условное возмещение включается в стоимость объединения бизнеса по справедливой стоимости на дату приобретения и, если оно классифицируется как финансовое обязательство, впоследствии переоценивается с отнесением изменений на прибыли или убытки. В случае объединений бизнесов, завершившихся 1 января 2010 года или после этой даты, прямые затраты на приобретение немедленно признаются в качестве расходов.

Гудвил капитализируется как нематериальный актив с отнесением любых обесценений балансовой стоимости на консолидированный отчет о совокупном доходе. Если справедливая стоимость идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств превышает справедливую стоимость уплаченного возмещения, это превышение полностью относится на консолидированный отчет о совокупном доходе на дату приобретения. Убыток от обесценения гудвила не подлежит восстановлению в последующих периодах.

### ***Запасы***

Запасы первоначально признаются по себестоимости, а впоследствии по наименьшей из



себестоимости и возможной чистой стоимости продаж. Себестоимость включает совокупные затраты на покупку, стоимость переработки и другие расходы, понесенные при приведении запасов в их текущее состояние и местоположение.

Средневзвешенная стоимость используется для определения стоимости взаимозаменяемых позиций запасов.

### **Финансовые активы**

Группа классифицирует финансовые активы по следующим учетным категориям: а) финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; б) займы и дебиторская задолженность в) инвестиции, удерживаемые до погашения; с) финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

При первоначальном признании все финансовые активы Группа оценивает по справедливой стоимости плюс, в случае финансовых активов, не учитываемых по справедливой стоимости с отнесением изменений на финансовый результат, затраты по сделке, которые напрямую связаны с приобретением или выпуском таких финансовых активов.

а) Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Финансовые активы в соответствии с МСФО (IAS) 39 классифицируются в качестве финансовых активов по справедливой стоимости с отнесением изменений на финансовый результат, в качестве дебиторской задолженности. Группа классифицирует финансовые активы при первоначальном признании.

Покупки или продажи финансовых активов согласно договорам, условия которых требуют поставки активов в течение периода времени, установленного правилами или соглашениями, принятыми на соответствующем рынке, учитываются на дату сделки, то есть на дату, на которую Группа принимает обязательство на покупку или продажу актива.

б) Займы и прочая дебиторская задолженность

Займы и прочая дебиторская задолженность – это производные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами, не обращающиеся на активном рынке. После первоначального признания такие финансовые активы оцениваются в последующем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента (далее - ЭСП) за вычетом обесценения. При расчете амортизированной стоимости принимаются во внимание любые скидки или премии при приобретении, а также вознаграждения или затраты, которые являются неотъемлемой частью ЭСП.

Амортизация по ЭСП включается в финансовый доход в составе прибыли или убытков. Убытки от обесценения учитываются в качестве финансовых расходов в составе прибыли или убытков.

с) Инвестиции, удерживаемые до погашения

После первоначального признания инвестиции, удерживаемые до погашения, оцениваются по амортизированной стоимости. Решение о классификации финансовых активов, как удерживаемых до погашения, Группа принимает, основываясь на намерении и способности удерживать данные активы до погашения. Если Группа не сможет удержать такие инвестиции до погашения (за исключением определенных обстоятельств — например, продажа незначительного объема инвестиций незадолго до срока погашения), вся категория данных активов она должна быть реклассифицирована в активы, имеющиеся в наличии для продажи. Соответственно, данные инвестиции должны будут оцениваться по справедливой стоимости.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

---

d) Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи,

После первоначального признания финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваются по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

e) Прекращение признания

Финансовый актив (или, где применимо, часть финансового актива, или часть группы аналогичных финансовых активов) списывается, только если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объеме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению;
- и либо (а) Группа передала все существенные риски и выгоды от актива, либо (б) Группа не передала, но и не сохраняет за собой все существенные риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

Если Группа передала все свои права на получение денежных потоков от актива либо заключила транзитное соглашение, и при этом не передала, но и не сохранила за собой все существенные риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, актив учитывается в той степени, в которой Группа продолжает свое участие в переданном активе.

В этом случае Группа также признает соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохраненные Группой. Продолжающееся участие, которое принимает форму гарантии по переданному активу, признается по наименьшей из следующих величин: первоначальной балансовой стоимости актива или максимальной суммы, выплата которой может быть потребована от Группы.

l) Обесценение финансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или группа финансовых активов считаются обесцененными только в том случае, если существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (наступление «события, повлекшего убытки»), которые оказали поддающееся надежной оценке влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу или группе финансовых активов, и оно должно быть надежно оценено. Свидетельства обесценения могут включать в себя указания на то, что заемщик или группа заемщиков испытывают существенные финансовые затруднения, не могут обслуживать свою задолженность или неисправно осуществляют выплату процентов или основной суммы задолженности, а также вероятность того, что ими будет проведена процедура банкротства или финансовой реорганизации иного рода. Кроме того, к таким свидетельствам относятся наблюдаемые данные, указывающие на наличие поддающегося оценке снижения ожидаемых будущих денежных потоков по финансовому инструменту, в частности, изменение объемов просроченной задолженности или экономических условий, находящихся в определенной взаимосвязи с отказами от исполнения обязательств по выплате долгов.

g) Справедливая стоимость

Справедливая стоимость финансовых инструментов, обращающихся на активных рынках, определяется на каждую отчетную дату исходя из рыночных котировок или котировок дилеров (котировки на покупку для длинных позиций и котировки на продажу для коротких позиций) без вычета затрат по сделке.

Для финансовых инструментов, не обращающихся на активных рынках, справедливая стоимость определяется путем применения соответствующих методик оценки. Такие методики могут включать

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

использование цен недавно проведенных на коммерческой основе сделок, использование текущей справедливой стоимости аналогичных инструментов; анализ дисконтированных денежных потоков либо другие модели оценки.

МСФО (IAS) 7 требует раскрытия классификации финансовых активов и финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости с использованием иерархии справедливой стоимости, которая отражает степень надежности входных данных, используемых при определении справедливой стоимости финансовых активов или финансовых обязательств.

Иерархия справедливой стоимости имеет следующие уровни:

- котируемые цены (не откорректированные) на активном рынке для идентичных активов или обязательств (уровень 1);
- данные, отличные от котируемых цен, включаемых в уровень 1, которые существуют для активов или обязательств как непосредственно (в виде цен), так и косвенно (в виде производного от цен) (уровень 2); и
- данные по активам или обязательствам, которые основываются на нерыночных данных (неочевидные данные) (уровень 3).

Уровень иерархии справедливой стоимости, к которой относится финансовый актив или финансовое обязательство, определяется на основе данных наименьшего уровня, являющихся существенными для оценки справедливой стоимости. Финансовые активы и обязательства распределяются в полном объеме по трем уровням. Денежные средства и их эквиваленты

В консолидированном отчете о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства на счетах, депозиты в банке с изначальным сроком погашения три месяца или менее.

### **Финансовые обязательства**

Группа классифицирует финансовые обязательства на две категории в зависимости от цели, с которой приобретались обязательства: а) финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыли или убытки; б) прочие финансовые обязательства.

- а) Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыли или убытки.

Эта категория включает только производные инструменты «вне денег». Они оцениваются в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости, с отнесением ее изменений на консолидированный отчет о совокупном доходе. Изменение справедливой стоимости финансовых обязательств отражается в составе прибыли или убытка (как финансовые доходы или финансовые расходы) в периоде, в котором они возникли. Группа не выпускает и не удерживает производные инструменты в спекулятивных целях, а использует их с целью хеджирования. Кроме этих производных финансовых инструментов у Группы нет никаких финансовых обязательств, предназначенных для торговли, а также Группа добровольно не классифицирует другие финансовые обязательства как оцениваемые по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыли или убытки.

- б) Прочие финансовые обязательства

Прочие финансовые обязательства включают следующие статьи:

- Кредиты и займы, которые изначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделкам. Такие процентные обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости методом эффективной ставки процента, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Для целей каждого финансового

обязательства расходы на выплату процентов включают первоначальные затраты по сделкам и любые премии, выплачиваемые при погашении долга, а также все проценты или купоны, подлежащие выплате в период до погашения обязательства.

- Компоненты обязательств по конвертируемым долговым обязательствам оцениваются, как описано ниже.
- Торговая кредиторская задолженность и прочие краткосрочные монетарные обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной ставки процента.

### ***Акционерный капитал***

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов по акциям, учитываются как уменьшение капитала за вычетом налогов.

### ***Операционная аренда***

Аренда, при которой практически все выгоды и риски, связанные с правом собственности, остаются у арендодателя, классифицируется как операционная. Платежи по операционной аренде (за вычетом всех сумм вознаграждений, полученных от арендодателя), отражаются в прибыли или убытке на равномерной основе в течение срока аренды.

По аренде, классифицированной в качестве операционной, Группа не признает в отчетном периоде соответствующих активов и обязательств в форме прав требования арендных платежей и обязательств за право пользования базовым активом, полученным в операционную аренду.

Операционная аренда в Группе включает краткосрочные договоры недвижимости, которые ежегодно пролонгируются.

### ***Процентный доход***

Процентные доходы от финансовых активов признаются, если существует высокая вероятность получения Группой экономической выгоды и если величина доходов может быть надежно оценена. Процентные доходы признаются в составе прибыли или убытка по мере начисления с использованием метода эффективной процентной ставки.

### ***Финансовые доходы и расходы***

Финансовые доходы включают процентный доход по займам выданным, прибыль от выбытия имеющихся в наличии для продажи финансовых активов и изменения в справедливой стоимости финансовых активов, изменения которой отражаются в прибылях или убытках.

Финансовые расходы включают процентный расход по займам полученным.

Процентные доходы и расходы признаются по принципу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки.

Процентные расходы отражаются в составе прибыли или убытка, кроме затрат по займам в отношении активов, требующих значительного времени на создание, строительство, подготовку к использованию или продаже (квалифицируемых активов). Группа рассматривает в качестве квалифицируемых активов проекты со сроком выполнения более года.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

---

Прибыли или убытки, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются свернуто как финансовый доход или финансовый расход.

### **Налог на прибыль**

Расходы по налогу на прибыль включают суммы текущего налога. Сумма текущего налога определяется исходя из величины налогооблагаемой прибыли за год.

Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли, отраженной в предварительном отчете из-за статей доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие годы, а также исключает не подлежащие налогообложению или вычету для целей налогообложения статьи. Обязательства по текущему налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения, утвержденных законодательством на отчетную дату.

### **Отложенные налоги**

Отложенные налоговые активы и обязательства признаются, если балансовая стоимость актива или обязательства в консолидированном отчете о финансовом положении отличается от налоговой базы, за исключением разниц, возникающих по:

- первоначальному признанию гудвила;
- первоначальному признанию актива или обязательства в сделке, не являющейся объединением бизнеса, и во время сделки не оказывается влияние ни на учетную, ни на налоговую прибыль;
- инвестициям в дочерние компании и совместно контролируемые компании, если Группа может контролировать срок возмещения временных разниц, и существует вероятность того, что временные разницы не будут возмещены в обозримом будущем.

Отложенные налоговые активы и обязательства включаются в финансовую отчетность по всем временным разницам между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью, отраженной в финансовой отчетности. Признание отложенных налоговых активов возможно только в случаях, когда есть вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для покрытия признанного отложенного налогового актива.

В отношении отложенных налоговых активов, возникающих из инвестиционного имущества, оцененного по справедливой стоимости, может быть принято утверждение о том, что возмещение будет происходить путем продажи, а не использования этого инвестиционного имущества.

Сумма актива или обязательства определяется с использованием ставок налогообложения, которые были введены в силу или в значительной степени введены в силу к отчетной дате, и ожидается, что они будут применяться, когда отложенные налоговые обязательства/(активы) будут погашены/(возмещены).

Отложенные налоговые активы и обязательства признаются и оцениваются по отдельности, при составлении отчета о финансовом положении проводится их взаимозачет при условии соответствия критериям, аналогичным тем, которые установлены в отношении финансовых инструментов.

### **Вознаграждение работникам**

Вознаграждение работникам за услуги, оказанные в течение отчетного периода, признается в составе прибыли или убытка в том отчетном периоде, в котором работники оказывали услуги. В качестве вознаграждений работникам признаются взносы на государственное социальное страхование, в частности, в Пенсионный Фонд Российской Федерации.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

### 2.3. Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности

#### а) Новые стандарты, интерпретации и поправки, вступившие в силу 1 января 2017 года

Ряд поправок к МСФО вступил в силу впервые для периодов, начавшихся 1 января 2017 года или после этой даты. Характер и влияние каждой из поправок, принятых Группой, подробно рассматривается ниже.

Поправка к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» – раскрытие информации (Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты)

Данная поправка направлена на улучшение представляемой информации об обязательствах компании, возникающих в результате финансовой деятельности. Для выполнения этого раскрытия можно предоставить сверку балансовой стоимости на начало и конец периода всех статей, изменение сумм по которым были или могут быть классифицированы как финансовая деятельность. Сверка должна включать в себя:

- движения за период, включающие в себя:
- изменения денежных средств по финансовой деятельности
- изменения от приобретения (потери) контроля над дочерней компанией или иным бизнесом
- прочие неденежные изменения, например: курсовые разницы, новые договоры финансовой аренды, изменения справедливой стоимости.

*Группа применяет данную поправку, начиная с 1 января 2017 года, при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности.*

Поправка к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» - признание отложенного налогового актива по нерезализованному убытку (Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты)

Данная поправка поясняет учет отложенных налоговых активов, относящихся к долговым инструментам, учитываемым по справедливой стоимости, но не считающихся обесцененными (например, инвестиция в облигации с фиксированной процентной ставкой, когда справедливая стоимость снизилась из-за изменений процентных ставок, однако актив при этом не обесценивался). В связи с этим, стандарт поясняет, что отложенные налоги должны признаваться для вычитаемых временных разниц, возникающих из-за нерезализованных убытков по долговым инструментам, учитываемым по справедливой стоимости, в том случае, если соблюдаются все остальные условия признания отложенного налога, вне зависимости от того, удерживается ли актив до погашения или предназначен для продажи.

*Группа не ожидает, что применение данной поправки окажет существенное влияние на финансовую отчетность Группы.*

За исключением поправок, указанных выше, новые и пересмотренные стандарты и интерпретации, примененные при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, не оказали влияние на финансовые показатели, а также не повлияли на общее представление и раскрытия в консолидированной финансовой отчетности Группы.

#### б) Новые стандарты, интерпретации и поправки, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Ряд стандартов и интерпретаций были выпущены Советом по МСФО и вступят в силу в будущих отчетных периодах, и не были досрочно применены Группой. Наиболее значительными из них являются:

- МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (обязателен к применению в периоде, начинающемся 1 января 2019 года или после этой даты);
- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (оба стандарта обязательны к применению в периоде, начинающемся 1 января 2018 года или после этой даты).

*МСФО (IFRS) 16 «Аренда»*

Применение МСФО (IFRS) 16 повлечет за собой признание Группой прав пользования активами и обязательств за право пользования арендованным активом по всем договорам, являющимся договорами аренды (или содержащим в себе элементы таких договоров).

В настоящее время Группа оценивает влияние МСФО (IFRS) 16 и планирует применить новый стандарт на соответствующую дату вступления в силу. По аренде, классифицированной в настоящий момент как операционная, Группа не признает соответствующих активов и обязательств в форме прав требования арендных платежей и обязательств за право пользования базовым активом, полученным в операционную аренду (Примечание 16).

*МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»*

Стандарт вводит новые требования в отношении классификации и оценки финансовых активов, но не ожидается, что они будут оказывать влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы. Стандарт применяется ретроспективно, но представление сравнительной информации не является обязательным. Основные аспекты МСФО (IFRS) 9, оказывающие влияние на классификацию и оценку финансовых активов Группы, относятся к классификации финансовых активов и применению модели ожидаемых кредитных убытков.

Все признанные финансовые активы, которые в настоящее время находятся в сфере действия МСФО (IAS) 39, будут впоследствии оцениваться в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прибыль или убыток или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в зависимости от договоров, денежных потоков, соответствующего финансового инструмента и бизнес-модели, в рамках которой он удерживается.

При классификации и оценке финансовых инструментов существенных изменений Группой не ожидается, за исключением оценки торговой и прочей дебиторской задолженности, при расчете обесценения которой (как долгосрочной, так и краткосрочной) потребуются применений существенного суждения в связи с необходимостью учитывать прогнозную информацию при расчете требуемых резервов под обесценение. Модель обесценения финансовых активов в соответствии с МСФО (IFRS) 9 будет отражать ожидаемые кредитные убытки и их изменение вместо модели понесенных потерь, которая предусмотрена в МСФО (IAS) 39.

Группа планирует применять упрощенный подход, заключающийся в признании ожидаемых кредитных убытков за весь срок в отношении дебиторской задолженности в соответствии с требованиями или разрешенным выбором учетной политики в соответствии с МСФО (IFRS) 9. В отношении займов, выданных связанным сторонам (Примечание 18), Группа не ожидает признания каких-либо кредитных убытков в течение следующих 12 месяцев.

Группа ожидает, что применение модели ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9 приведет к более раннему признанию кредитных убытков и повлечет признание обесценения в отношении этих статей.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Группа оценивает влияние применения МСФО (IFRS) 9 на консолидированную финансовую отчетность Группы как несущественное.

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

МСФО (IFRS) 15 предусматривает новую комплексную модель учета выручки, включающую пять этапов, которая будет применяться в отношении выручки по договорам с покупателями. Согласно МСФО (IFRS) 15, выручка признается по сумме, которая отражает возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг клиенту.

Принципы нового стандарта предусматривают более структурированный подход к оценке и признанию выручки. В МСФО (IFRS) 15 содержатся более детальные требования в отношении учета разных типов сделок. Кроме того, новый стандарт требует раскрытия большего объема информации.

МСФО (IFRS) 15 применяется в отношении всех организаций и заменит все действующие требования к признанию выручки согласно МСФО. Стандарт применяется ретроспективно в полном объеме либо с использованием модифицированного ретроспективного подхода, при этом допускается его досрочное применение.

В настоящее время Группа оценивает влияние МСФО (IFRS) 15 и планирует применить новый стандарт на соответствующую дату вступления в силу.

*Прочее*

Группа не ожидает, что другие стандарты, выпущенные Советом по МСФО, но еще не вступившие в силу, окажут значительное влияние на Группу

Ниже приведен перечень поправок к стандартам, которые на момент составления данной отчетности были выпущены, но окажут влияние на отчетность Группы лишь в будущих периодах.

- *IFRIC 22 Операции в иностранной валюте и предварительная оплата (вступает в силу с 1 января 2018 года);*
- *Поправка к МСФО (IFRS) 2 Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций (вступает в силу с 1 января 2018 года);*
- *Поправка к МСФО (IFRS) 4: Применение МСФО (IFRS) 9 Финансовые инструменты и МСФО (IFRS) 4 Договоры страхования (вступает в силу с 1 января 2018 года);*
- *Поправка к МСФО (IAS) 40: Перевод недвижимости в категорию/из категории инвестиционной недвижимости (вступает в силу с 1 января 2018 года);*
- *Ежегодное улучшение МСФО (IFRS) за период 2014-2016 касательно затруднений, связанных с МСФО (IFRS) 1 Первое применение и МСФО (IAS) 28 Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия (вступает в силу с 1 января 2018 года);*
- *IFRIC 23 Неопределенность в отношении расчета налога на прибыль (вступает в силу с 1 января 2019 года);*
- *Поправка к МСФО (IFRS) 9 Предоплаты с отрицательным возмещением (вступает в силу с 1 января 2019 года);*
- *Поправка к МСФО (IAS) 28: Долгосрочные вложения в ассоциированные компании и совместные предприятия (вступает в силу с 1 января 2019 года);*
- *МСФО (IFRS) 17 Договоры страхования (вступает в силу с 1 января 2021 года).*



### 3. Существенные учетные суждения и оценки

Группа выносит учетные суждения и оценки относительно будущего, которые основаны на историческом опыте и других факторах, включая ожидания наступления будущих событий, которые, как считается, будут разумными в сложившихся обстоятельствах. В будущем реальный опыт может отличаться от этих суждений и оценок. Суждения и оценки, несущие в себе значительный риск возникновения существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, обсуждаются ниже.

#### *Инвестиционная недвижимость*

Земельные участки, принятые к учету в результате инвестиции в дочернюю организацию, были оценены по справедливой стоимости на основании данных независимой оценки, проведенной сертифицированным оценщиком.

В состав инвестиционной недвижимости Группа включает часть площади земельных участков, на которых планируется строительство инвестиционной недвижимости, предназначенной для сдачи в аренду. Соответствующая часть стоимости земельных участков определяется пропорционально доле площади застройки под объекты инвестиционной недвижимости в общей площади земельных участков. Информация раскрыта в Примечании 7.

Также в составе инвестиционной недвижимости отражается доля накопленного купонного дохода по биржевым облигациям, размещенным Группой в целях привлечения денежных средств для реализации проекта по строительству, которая определяется пропорционально стоимости строительства объектов, предназначенных для сдачи в аренду, в общей стоимости строительства. Информация раскрыта в Примечании 7.

#### *Запасы*

В состав запасов Группа включает часть площади земельных участков, на которых планируется реализация проекта по строительству объектов, пропорционально площади застройки под строительство объектов, предназначенных для продажи (жилые здания), в общей площади земельных участков. Также в состав запасов включается доля накопленного купонного дохода по биржевым облигациям, размещенным в целях привлечения денежных средств для реализации проекта по строительству - пропорционально стоимости строительства объектов, предназначенных для продажи. Информация раскрыта в Примечании 10.

#### *Налоговое законодательство*

Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускает возможность различных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция Руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. В настоящий момент 2015-2017 годы остаются открытыми для налоговой проверки Группы.

Руководство полагает, что разумно оценило налоговые начисления, отраженные в прилагаемой консолидированной финансовой отчетности, и намерено решительно защищать позиции и интерпретации Группы, использовавшиеся при определении налогов, если они будут оспорены налоговыми органами.

## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

### Пересчет иностранной валюты

При подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности применялись следующие официальные обменные курсы валют по отношению к российскому рублю на отчетную дату:

	На 31 декабря 2017	На 31 декабря 2016	На 31 декабря 2015
Болгарский лев	35.2252	32.6183	40.7485
Евро	68.8668	63.8111	79.6972

Средний обменный курс за отчетный период, использованный при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, составил:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Болгарский лев	33.7621	37.8290

## 4. Финансовые инструменты – управление рисками

В результате своей деятельности Группа подвержена следующим финансовым рискам:

- кредитный риск;
- риск изменения рыночных цен;
- валютный риск;
- процентный риск;
- риск ликвидности.

Как любая коммерческая деятельность, Группа подвержена рискам, возникающим в связи с использованием финансовых инструментов. В данном примечании описываются цели, политика и процедуры Группы в области управления этими рисками, а также методы, используемые для их оценки. Дальнейшая количественная информация об этих рисках представлена в данной финансовой отчетности.

Подверженность Группы рискам финансовых инструментов, ее цели, политика и процедуры в области управления рисками, а также методы, используемые для их оценки, не претерпели существенных изменений по сравнению с предшествующими периодами, если в данном примечании не утверждается иное.

### (i) Основные финансовые инструменты

Деятельность Группы подвержена рискам, связанным с использованием следующих категорий финансовых инструментов:

	Прим.	На 31 декабря 2017	На 31 декабря 2016
<b>Финансовые активы</b>			
Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи		35 000	35 000
Займы выданные	10	262 522	378 005
Дебиторская задолженность и авансы выданные		21 163	18 493
Денежные средства и их эквиваленты	12	4 553	5 826
<b>Финансовые обязательства</b>			
Кредиты и займы полученные	14	1 127 438	1 089 186
Кредиторская задолженность и авансы полученные		103 999	19 484

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

*(ii) Финансовые инструменты, не оцениваемые по справедливой стоимости*

Финансовыми инструментами, не оцениваемыми по справедливой стоимости, являются денежные средства и их эквиваленты, торговая и прочая дебиторская задолженность, торговая и прочая кредиторская задолженность, кредиты и займы.

Вследствие своего краткосрочного характера балансовая стоимость денежных средств и их эквивалентов, торговой и прочей дебиторской задолженности, торговой и прочей кредиторской задолженности приблизительно равна их справедливой стоимости.

*Основные задачи, политика и процессы*

Совет директоров несет всю полноту ответственности за определение целей и политики управления рисками Группы.

*Кредитный риск*

Кредитный риск – это риск финансовых убытков Группы, в случае если покупатель или контрагент финансового инструмента не сможет выполнить свои обязательства по договору.

*Риск изменения рыночных цен*

Риск изменения рыночных цен возникает в результате использования Группой финансовых инструментов, приносящих процентный доход, торговых и валютных финансовых инструментов. Существует риск того, что справедливая стоимость и будущие денежные потоки финансовых инструментов будут колебаться из-за изменений в процентных ставках (риск процентных ставок), курсах иностранных валют (валютный риск) или других факторов, присущих рынку (прочие ценовые риски).

*Валютный риск*

Валютный риск возникает, когда отдельные компании, входящие в Группу, заключают сделки, номинированные в валюте, не являющейся функциональной.

Группа подвержена валютному риску в связи с наличием по состоянию на 31 декабря 2017 года активов и обязательств по займам от третьих лиц, номинированных в болгарских левах, то есть в валюте, отличной от функциональной валюты Группы. Группа не хеджирует валютные риски.

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств, выраженных в болгарских левах, представлена следующим образом.

	Прим.	На 31 декабря 2017	На 31 декабря 2016
Краткосрочные займы, выданные третьим лицам	10	6 588	20 582
Долгосрочные кредиты и займы от третьих лиц	14	330 800	-
Краткосрочные кредиты и займы от третьих лиц	14	113 883	387 244
Краткосрочные банковские кредиты		-	19 767

Согласно политике Группы, компаниям, где это возможно, разрешается погашать обязательства, номинированные в их функциональной валюте с помощью денежных средств, полученных от своих операций в этой валюте. Если у компании Группы есть обязательства, номинированные в валюте, не являющейся ее функциональной валютой (и если у нее недостаточно резервов этой валюты для

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

погашения обязательств), то денежные средства, уже номинированные в данной валюте, по возможности будут переведены из другой компании Группы.

#### Процентный риск

Изменение процентной ставки имеет непосредственное влияние на кредиты и займы посредством изменения их справедливой стоимости (при фиксированной процентной ставке) или величины будущих денежных потоков (при плавающей ставке). При привлечении новых займов руководство принимает решение о том, какой тип заемных средств будет наиболее благоприятным для Группы в течение ожидаемого срока до погашения: с фиксированной или плавающей ставкой.

На отчетную дату у Группы есть обязательства в части основного долга и накопленного купонного дохода по размещенным биржевым облигациям с фиксированной процентной ставкой. Информация в отношении условий размещения облигаций раскрыта в Примечании 14.

#### Риск ликвидности

Риск ликвидности возникает из управления Группой собственными оборотными средствами, а также из расходов по финансированию и выплат основных сумм по долговым инструментам. То, что Группа столкнется с трудностями при выполнении финансовых обязательств при наступлении сроков платежей, является риском.

Политика Группы направлена на обеспечение достаточного количества денежных средств для выполнения своих обязательств при наступлении сроков платежей. Для достижения этой цели Группа стремится поддерживать баланс денежных средств (или согласованных кредитных линий) для соответствия ожидаемым требованиям на период как минимум 45 дней. Группа также стремится снизить риск ликвидности путем установления фиксированных процентных ставок (и, следовательно, денежных потоков) на части ее долгосрочных заимствований.

Информация в отношении сроков погашения финансовых обязательств в соответствии с условиями договоров займа Группы раскрыта в Примечании 14.

### 5. Влияние корректировок за предыдущие периоды

На 31 декабря 2016 года Группой была допущена ошибка при расчете отложенных налоговых обязательств, связанных с оценкой инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости. В 2017 году Группа исправила данную ошибку ретроспективно.

Эффект от исправления ошибки в консолидированном отчете о финансовом положении представлен ниже:

	На 31 декабря 2016 (до исправлений)	Корректировки	На 31 декабря 2016 (пересмотренные)
<b>Выпущенный капитал и резервы</b>			
Нераспределенная прибыль	19 922	4 306	24 228
<b>Итого акционерный капитал</b>	<b>2 083 308</b>	<b>4 306</b>	<b>2 087 614</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Отложенные налоговые обязательства	42 207	(4 306)	37 901
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>703 069</b>	<b>(4 306)</b>	<b>698 763</b>
<b>Всего обязательства</b>	<b>1 155 049</b>	<b>(4 306)</b>	<b>1 150 743</b>

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

Эффект от исправления ошибки в консолидированном отчете о совокупном доходе представлен ниже:

	2016 год (до исправлений)	Корректировки	2016 год (пересмотренные)
Курсовые разницы	3 689	(4 476)	(787)
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>	<b>(4 047)</b>	<b>(4 476)</b>	<b>(8 523)</b>
Расходы по налогу на прибыль	(1 646)	8 782	7 136
в том числе:			
- в связи с переносом трансляционных разниц по отложенным налогам	-	4 476	-
- в связи с исправлением ошибки	-	4 306	-
<b>Итого совокупный доход (убыток)</b>	<b>(5 693)</b>	<b>4 306</b>	<b>(1 387)</b>

**6. Основные средства**

	Земля	Здания и сооружения	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
<b>На 1 января 2016</b>	<b>1 756 030</b>	<b>1 087</b>	<b>1 757 117</b>
Реклассификация в категорию инвестиционной недвижимости	(435 403)	-	(435 403)
Реклассификация в категорию запасов	(127 813)	-	(127 813)
Приобретены путем объединения бизнесов	-	1 207	1 207
<b>На 31 декабря 2016</b>	<b>1 192 814</b>	<b>2 294</b>	<b>1 195 108</b>
Трансляционная разница	-	96	96
<b>На 31 декабря 2017</b>	<b>1 192 814</b>	<b>2 391</b>	<b>1 195 205</b>
<i>Амортизация</i>			
<b>На 1 января 2016</b>	<b>-</b>	<b>(72)</b>	<b>(72)</b>
Начисленная амортизация	-	(36)	(36)
<b>На 31 декабря 2016</b>	<b>-</b>	<b>(108)</b>	<b>(108)</b>
Начисленная амортизация	-	(72)	(72)
<b>На 31 декабря 2017</b>	<b>-</b>	<b>(181)</b>	<b>(181)</b>
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2015</b>	<b>1 756 030</b>	<b>1 015</b>	<b>1 757 045</b>
<b>На 31 декабря 2016</b>	<b>1 192 814</b>	<b>2 186</b>	<b>1 195 000</b>
<b>На 31 декабря 2017</b>	<b>1 192 814</b>	<b>2 209</b>	<b>1 195 023</b>

Основные средства включают земельные участки общей площадью 78 728 кв. м, расположенные в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань). Стоимость указанных земельных участков по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года составляет 1 192 814 тыс. руб.

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

**7. Инвестиционная недвижимость.**

	Земля	Здания и сооружения	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2015</b>	-	-	-
Реклассификация в категорию инвестиционной недвижимости	435 403	-	435 403
Приобретены путем объединения бизнесов	1 047 670	23 185	1 070 855
Трансляционная разница	(149 167)	-	(149 167)
<b>На 31 декабря 2016</b>	<b>1 333 906</b>	<b>23 185</b>	<b>1 357 091</b>
Поступления	22 166	103 033	125 199
Трансляционная разница	71 810	-	71 810
<b>На 31 декабря 2017</b>	<b>1 427 882</b>	<b>126 218</b>	<b>1 554 100</b>

В составе инвестиционной недвижимости Группа капитализирует в качестве затрат на строительство часть накопленного купонного дохода по размещенным биржевым облигациям в сумме 69 461 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2017 года и 23 185 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2016 года, которая определяется пропорционально доле стоимости строительства инвестиционной недвижимости в общей стоимости строительства.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости (земли), находящейся в собственности дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», по данным оценки в болгарских левах не изменилась по состоянию на 31 декабря 2017 года по сравнению с оценкой на 31 декабря 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2017 года указанные земельные участки общей площадью 370 641 кв.м, расположенные в Республике Болгария (г. Банско, обл. Благоевград), отражены в консолидированном отчете о финансовом положении Группы по справедливой стоимости в сумме 970 313 тыс. руб., подтвержденной на основании отчета оценщика, сертифицированного Палатой независимых оценщиков в Республике Болгария, город Варна.

**8. Активы, переданные в обеспечение**

Земельный участок площадью 14 640 кв. м по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Петербургская (литер А) и земельный участок площадью 90 000 кв. м по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении Группы в составе основных средств, инвестиционной недвижимости и запасов, находятся в залоге. Балансовая стоимость указанных земельных участков по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года составляет 1 695 520 тыс. руб., залоговая стоимость земельных участков по состоянию на 31 декабря 2017 года составляет 2 015 599 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года: 1 874 970 тыс. руб.).

Приобретенные Группой в отчетном году земельные участки общей площадью 37 622 кв. м по адресу: Кировская обл., г. Малмыж и земельный участок площадью 8 210 кв.м по адресу: Республика Татарстан, г. Зеленодольск, ул. Набережная, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении Группы в составе инвестиционной недвижимости и запасов, общей балансовой стоимостью 29 288 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2017 года находятся в залоге по ипотеке в силу закона.

## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

### 9. Объединения бизнесов, завершённые в предыдущие периоды

18 апреля 2016 года Группа приобрела 100 % долю в дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС».

Справедливая стоимость идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения приведены ниже:

	Учетная стоимость	Корректировка	Справедливая стоимость
Внеоборотные активы	838 559	163 824	1 002 383
Оборотные активы	64 214	-	64 214
Долгосрочные обязательства	(258 854)	-	(258 854)
Краткосрочные обязательства	(331 354)	-	(331 354)
<b>Итого чистые активы</b>	<b>312 565</b>	<b>163 824</b>	<b>476 389</b>

Инвестиционная недвижимость и основные средства дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» (земельные участки, машины и оборудование) признаны Группой на дату приобретения по справедливой стоимости на основании оценки по рыночной стоимости, проведенной сертифицированным оценщиком.

Ниже приведена стоимость гудвила, возникшего при инвестиции в дочернюю организацию:

Денежные средства уплаченные	570 192
Справедливая стоимость	(476 389)
<b>Гудвил</b>	<b>93 803</b>

Ниже приведена информация об изменении балансовой стоимости гудвила:

	На 31 декабря 2017	На 31 декабря 2016
Гудвил, стоимость на начало года	93 803	-
Приобретение дочерней организации	-	93 803
Изменения обменных курсов валют	(27 480)	-
	<b>66 323</b>	<b>93 803</b>

### 10. Займы выданные

	На 31 декабря 2017	На 31 декабря 2016
Долгосрочные займы связанным сторонам	255 705	304 464
Краткосрочные займы связанным сторонам	230	52 959
Краткосрочные займы третьим лицам	6 588	20 582
	<b>262 523</b>	<b>378 005</b>

Долгосрочный заем выдан связанной стороне, срок погашения – август 2024 года, процентная ставка составляет 8.25%.

Краткосрочные займы третьим лицам имеют срок погашения – декабрь 2018 года, процентные ставки находятся в диапазоне от 5.0% до 6.0%.

Валютные характеристики займов выданных приведены ниже:

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

	<u>На 31 декабря 2017</u>	<u>На 31 декабря 2016</u>
<i>Долгосрочные займы, выданные в валюте:</i>		
Российский рубль	255 705	304 464
<i>Краткосрочные займы, выданные в валюте:</i>		
Российский рубль	230	52 959
Болгарский лев	6 588	20 582
	<u>262 523</u>	<u>378 005</u>

**11. Запасы**

	<u>На 31 декабря 2017</u>	<u>На 31 декабря 2016</u>
Земельные участки в Российской Федерации	134 935	154 655
Прочие запасы	80 486	-
	<u>215 421</u>	<u>154 655</u>

В состав запасов Группа включает часть площади земельных участков, расположенных в Российской Федерации, которую в соответствии с проектом капитального строительства планируется использовать под застройку объектов жилой недвижимости, предназначенных для продажи.

В составе прочих запасов Группа отражает в качестве затрат на строительство часть накопленного купонного дохода по размещенным биржевым облигациям: в сумме 80 486 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2017 года (26 842 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2016 года), которая определяется пропорционально доле стоимости строительства объектов недвижимости, предназначенных для продажи, в общей стоимости строительства.

**12. Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства и их эквиваленты включают:

	<u>На 31 декабря 2017</u>	<u>На 31 декабря 2016</u>
Денежные средства на банковских счетах, в российских рублях	3 565	4 696
Денежные средства на банковских счетах, в болгарских левах	986	1 044
Денежные средства в кассе, в российских рублях	2	86
	<u>4 553</u>	<u>5 826</u>

**13. Акционерный капитал**

	<u>На 31 декабря 2017</u>	<u>На 31 декабря 2016</u>
Выпущенные и полностью оплаченные акции, шт.	2 110 524	2 110 524
Номинальная стоимость одной обыкновенной акции, тыс. руб.	1	1
	<u>2 110 524</u>	<u>2 110 524</u>

Количество дополнительно разрешенных к выпуску обыкновенных именных акций составляет 2 000 000 (два миллиона) штук номинальной стоимостью 1 (одна) тысяча рублей. По состоянию на 31 декабря 2017 года дополнительное размещение обыкновенных именных акций не осуществлялось.

Номинальная стоимость дополнительно разрешенных к выпуску привилегированных акций не должна превышать 25 (двадцать пять) процентов от акционерного капитала. По состоянию на 31 декабря 2017 года привилегированные акции не размещались.



## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

### 14. Кредиты и займы

	На 31 декабря 2017	На 31 декабря 2016
Долгосрочный облигационный заем, в российских рублях	661 442	660 862
Долгосрочные кредиты и займы от третьих лиц, в болгарских левах	330 800	-
Краткосрочные кредиты и займы от третьих лиц, в болгарских левах	113 883	387 244
Краткосрочные банковские кредиты, в болгарских левах	-	19 767
Проценты к уплате по выпущенным долговым ценным бумагам, в российских рублях	21 313	21 313
	<u>1 127 438</u>	<u>1 089 186</u>

Обязательства по размещенным биржевым облигациям в части основного долга отражены в консолидированном отчете о финансовом положении Группы в составе долгосрочных обязательств.

Обязательства по размещенным биржевым облигациям в части невыплаченного накопленного купонного дохода отражены в консолидированном отчете о финансовом положении Группы в составе краткосрочных обязательств.

Выпущенные облигации имеют срок погашения – апрель 2026 года, ставка по каждому купонному периоду составляет 15.0%, купонный период - 181 день.

Долгосрочные займы от третьих лиц имеют срок погашения – июнь 2020 года, процентная ставка составляет 5.0%.

Краткосрочные займы от третьих лиц имеют срок погашения – декабрь 2018 года, процентная ставка находится в диапазоне от 5.0% до 6.0%.

### 15. Отложенные налоги

Основные компоненты расхода (экономии) по налогу на прибыль, отраженные в прибыли и убытках, представлены ниже:

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Отложенный налог - признание и списание временных разниц	(7 775)	7 136
Расход по налогу на прибыль	<u>(7 775)</u>	<u>7 136</u>

Налогооблагаемая прибыль и расходы по налогу на прибыль Группы за 2017 год и 2016 год формируются в Российской Федерации и Республике Болгария, где действуют ставки по налогу на прибыль в размере 20 % и 10 % соответственно.

Сверка между расходом (доходом) по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью/(убытком), умноженной на внутренние ставки, применимые Группой в отдельных юрисдикциях, представлена ниже.

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	За год, закончившийся			
	31 декабря 2017	%	31 декабря 2016	%
<b>Прибыль/убыток от налогообложения</b>	<b>13 511</b>	<b>100.0</b>	<b>(8 523)</b>	<b>100.0</b>
Теоретический налог на прибыль/(экономия по налогу на прибыль), рассчитанный по ставке 20%	(2 702)	20.0	1 705	20.0
Эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20%	(1 931)	(14.3)	(3 166)	(37.1)
Изменение налоговой базы из-за изменения валютных курсов	(3 134)	(23.2)	4 476	52.5
Налоговый эффект расходов, не включаемых в налогооблагаемую прибыль	(8)	(0.1)	4 121	48.3
<b>Итого расход/(экономия) по налогу на прибыль</b>	<b>(7 775)</b>	<b>(57.5)</b>	<b>7 136</b>	<b>83.7</b>

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитаны по состоянию на 31 декабря 2017 года и на 31 декабря 2016 года по всем временным разницам методом обязательств с использованием действующих внутренних ставок по налогу на прибыль, которые ожидается, что будут применяться, когда отложенные налоговые обязательства/(активы) будут погашены/(возмещены).

Отложенные налоговые активы и обязательства по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года, а также их движение за соответствующие годы приведены ниже.

	На 31 декабря 2017	Изменения за период, отраженные в составе прибыли и убытков	На 1 января 2017
<b>Признанные налоговые активы и обязательства:</b>			
Инвестиционная недвижимость (в части изменения справедливой стоимости)	(56 505)	(4 182)	(52 323)
Инвестиционная недвижимость (в части капитализированного накопленного купонного дохода по облигациям)	(19 894)	(19 894)	-
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	29 417	16 301	14 422
<b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(46 982)</b>	<b>(7 775)</b>	<b>(37 901)</b>

	На 31 декабря 2016	Изменения за период, отраженные в составе прибыли и убытков	Изменения в связи с приобретением дочерней организации	На 1 января 2016
<b>Признанные налоговые активы и обязательства:</b>				
Инвестиционная недвижимость (в части изменения справедливой стоимости)	(52 323)	5 971	(58 294)	-
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	14 422	1 165	13 257	-
Трансляционная разница				
<b>Чистые отложенные налоговые активы (обязательства)</b>	<b>(37 901)</b>	<b>7 136</b>	<b>(45 037)</b>	<b>-</b>

## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

С 1 января 2017 года в Российской Федерации вступили в действие новые правила по использованию налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в соответствии с которыми такие налоговые убытки не истекают по окончании десятилетнего периода после их признания и могут зачитываться при расчете налога на прибыль до их полного использования.

Новые правила также вводят ограничения на использование налоговых убытков в период с начала 2017 года до конца 2020 года в сумме, не превышающей 50 (пятьдесят) процентов налоговой базы за соответствующий год.

Руководство считает, что у Группы в будущем будет достаточно налогооблагаемой прибыли для возмещения отложенных налоговых активов.

### 16. Операционная аренда

*Обязательства по операционной аренде – Группа выступает в качестве арендатора*

Группой заключен договор со связанной стороной на аренду помещения площадью 26 кв. м. в нежилом здании, расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 20, стр. 1, классифицированный в целях составления консолидированной отчетности в качестве договора операционной аренды.

В соответствии с договором сумма арендной платы установлена в размере, эквивалентном 40 (сорок) евро за кв. м. в месяц, без учета НДС. Арендная плата по условиям договора уплачивается ежемесячно в российских рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации, действующему на дату оплаты.

Срок действия договора – 11 месяцев. Группа пролонгирует договор на ежегодной основе.

Расходы по аренде на основании указанного договора отражаются в прибыли/(убытке) Группы на равномерной основе в течение срока аренды.

### 17. Финансовые доходы и расходы

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Процентные доходы по выданным займам, оцениваемым по амортизированной стоимости	27 990	34 024
Процентные расходы по выпущенным облигациям, оцениваемым по амортизированной стоимости	(18 299)	(29 646)
<b>Чистый финансовый доход, признанный в прибылях и убытках</b>	<b>9 691</b>	<b>4 378</b>

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

**18. Операции со связанными сторонами**

Информация о сделках, заключенных Группой со связанными сторонами, приведена в таблице ниже.

	Процентная ставка, %	Срок погашения	Задолженность связанных сторон	Задолженность связанных сторон
			31 декабря 2017	31 декабря 2016
<b>Займы выданные долгосрочные</b>				
ООО «Болгария Эйр»	8.25%	2024 год	255 705	304 464
<b>Займы выданные краткосрочные</b>				
ООО «Болгария Эйр»	8.25%	краткосрочная часть займа к погашению до 31 декабря 2018 (проценты)	231	52 959
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность по арендным платежам</b>				
ООО «Болгария Эйр»	-	2018 год	(172)	(169)
			<b>За год, закончившийся</b>	
			<b>31 декабря 2017</b>	<b>31 декабря 2016</b>
			<b>Проценты/(штрафные санкции) к получению от связанных сторон</b>	<b>Проценты к получению от связанных сторон</b>
<b>Прочие операционные доходы</b>				
ООО «Болгария Эйр» (проценты)			27 754	29 617
ООО «Болгария Эйр» (штрафные санкции)			22 378	-
			<b>50 132</b>	<b>29 617</b>

Договором займа, выданного Группой связанной стороне ООО «Болгария Эйр», предусмотрена ежемесячная уплата процентов. Погашение займа договором предусмотрено в соответствии с графиком в период с ноября 2016 года по сентябрь 2024 года.

Задолженность по начисленным процентам на 31 декабря 2017 года составляет 231 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года – 7 287 тыс. руб.).

*Вознаграждение ключевому управленческому персоналу*

Ключевой управленческий персонал – это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль над ней.

К ключевому управленческому персоналу Группа относит генеральных директоров и иных лиц, наделенных полномочиями и ответственных за планирование и контроль деятельности Группы.

Общая сумма краткосрочных вознаграждений ключевому управленческому персоналу Группы с учетом страховых взносов за 2017 год составила 3 470 тыс. руб. (за 2016 год – 4 529 тыс. руб.).

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год,  
закончившийся 31 декабря 2017 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

---

**19. События после отчетной даты**

События после отчетной даты, требующие раскрытия информации в настоящей консолидированной финансовой отчетности, отсутствуют.