

Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»

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

Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	10-66
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	67
Аудиторское заключение независимых аудиторов	68

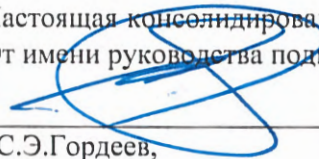
Консолидированный отчет о финансовом положении

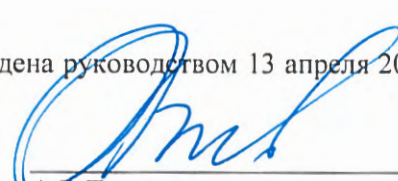
млн руб.	Прим.	31 декабря 2017	31 декабря 2016 (пересчитано)
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	23,524	22,530
Нематериальные активы	14	779	3,113
Инвестиционная собственность	15	23,690	26,581
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия		496	289
Прочие инвестиции	17	395	1,913
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	1,531	-
Отложенные налоговые активы	12	7,397	6,342
Итого внеоборотных активов		57,812	60,768
Оборотные активы			
Запасы	18	243,783	252,816
Прочие инвестиции	17	361	409
Налог на прибыль к возмещению		1,160	572
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	29,620	16,899
Денежные средства и их эквиваленты		45,452	24,812
Итого оборотных активов		320,376	295,508
Итого активов		378,188	356,276

Консолидированный отчет о финансовом положении

млн руб.	Прим.	31 декабря 2017	31 декабря 2016 (пересчитано)
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал	20		
Акционерный капитал		41,295	41,295
Добавочный капитал		(8,470)	(8,470)
Нераспределенная прибыль		22,788	20,994
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		55,613	53,819
Неконтролирующая доля участия		535	76
Итого собственного капитала		56,148	53,895
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	21	44,702	55,111
Финансовый инструмент, учитываемый по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	20	997	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	10,160	10,403
Отложенные налоговые обязательства	12	13,365	15,238
Итого долгосрочных обязательств		69,224	80,752
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	21	15,784	10,420
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	214,912	196,650
Резервы	22	20,544	13,559
Налог на прибыль к уплате		1,576	1,000
Итого краткосрочных обязательств		252,816	221,629
Итого обязательств		322,040	302,381
Итого собственного капитала и обязательств		378,188	356,276

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 13 апреля 2018 года.
 От имени руководства подписали:


 С.Э.Гордеев,
 Президент


 А.В.Титов,
 Вице-президент по экономике и
 финансам – финансовый директор

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

млн руб.	Прим.	2017	2016 (пересчитано)
Продолжающаяся деятельность			
Выручка от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		94,820	54,013
Выручка от реализации объектов недвижимости, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при их первоначальном признании		75,039	-
Выручка от прочей реализации		5,275	3,721
Выручка, итого		175,134	57,734
Себестоимость реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		(68,084)	(36,791)
Себестоимость реализации объектов недвижимости, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при их первоначальном признании		(73,888)	-
Себестоимость прочей реализации		(4,769)	(3,023)
Себестоимость реализованной продукции, итого		(146,741)	(39,814)
Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		26,736	17,222
Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при их первоначальном признании		1,151	-
Валовая прибыль от прочей реализации		506	698
Валовая прибыль, итого		28,393	17,920
Прибыль от выбытия дочерних компаний, инвестиционных прав и инвестиционной собственности, нетто	7(с)	161	50
Коммерческие расходы		(5,670)	(2,910)
Административные расходы		(8,466)	(4,444)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	15	967	4,629
(Убыток от обесценения)/ восстановление убытка от обесценения, нетто	16	(2,538)	2,874
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	7(б)	-	5,942
Прочие расходы, нетто	9	(3,695)	(552)
Прибыль от операционной деятельности		9,152	23,509

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

млн руб.	Прим.	2017	2016 (пересчитано)
Финансовые доходы	10	5,562	2,463
Финансовые расходы	10	(11,679)	(4,133)
Убыток от финансовой деятельности		(6,117)	(1,670)
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(58)	(18)
Прибыль до налогообложения		2,977	21,821
Расход по налогу на прибыль	12	(423)	(2,703)
Прибыль и общий совокупный доход за год от продолжающейся деятельности		2,554	19,118
Прекращенная деятельность			
Прибыль/(убыток) от прекращенной деятельности	8	600	(57)
Прибыль и общий совокупный доход за год		3,154	19,061
<i>Причитающиеся:</i>			
собственникам Компании		3,117	18,678
владельцам неконтролирующих долей участия		37	383
Прибыль и общий совокупный доход за год		3,154	19,061
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	20	4,82	28,28

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 11–66, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале

млн руб.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании				Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
	Акционер- ный капитал	Добавочный капитал	Нераспре- деленная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2016 года	41,295	(8,470)	3,030	35,855	808	36,663
Прибыль за отчетный год (пересчитано, см. прим. 8)	-	-	18,678	18,678	383	19,061
Общий совокупный доход за отчетный год	-	-	18,678	18,678	383	19,061
Операции с собственниками Компании						
Приобретение и выбытие дочерних компаний с неконтролирующими долями, нетто	-	-	-	-	(36)	(36)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	-	(714)	(714)	(1,079)	(1,793)
Итого операций с собственниками Компании	-	-	(714)	(714)	(1,115)	(1,829)
Остаток на 31 декабря 2016 года (пересчитано)	41,295	(8,470)	20,994	53,819	76	53,895
Остаток на 1 января 2017 года (пересчитано)	41,295	(8,470)	20,994	53,819	76	53,895
Прибыль за отчетный год	-	-	3,117	3,117	37	3,154
Общий совокупный доход за отчетный год	-	-	3,117	3,117	37	3,154
Операции с собственниками Компании						
Выкуп собственных акций (прим. 20)	-	-	(15,100)	(15,100)	-	(15,100)
Продажа собственных выкупленных акций (прим. 20)	-	-	15,000	15,000	-	15,000
Признание беспоставочного финансового инструмента (прим. 20)	-	-	(1,506)	(1,506)	-	(1,506)
Отложенный налог на признанный беспоставочный финансовый инструмент (прим. 12)	-	-	283	283	-	283
Выбытие и приобретение дочерних компаний, нетто (прим. 7(а))	-	-	-	-	431	431
Дивиденды, объявленные дочерними компаниями владельцам неконтролирующих долей участия	-	-	-	-	(9)	(9)
Итого операций с собственниками Компании	-	-	(1,323)	(1,323)	422	(901)
Остаток на 31 декабря 2017 года	41,295	(8,470)	22,788	55,613	535	56,148

Консолидированный отчет о движении денежных средств

млн руб.	Прим.	2017	2016 (пересчитано)
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за год		3,154	19,061
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов		1,649	930
Убыток от обесценения/ (восстановление убытка) нефинансовых активов, в том числе включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто		2,938	(2,066)
Убыток от выбытия основных средств		263	58
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	15	(967)	(4,629)
Убыток/ (прибыль) от выбытия дочерних компаний и инвестиционной собственности, нетто	7(с)	16	(9)
Доля в убытке объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль		58	18
Убыток от продажи прекращенной деятельности, за вычетом налога на прибыль	8	321	-
Финансовые доходы	10	(5,562)	(2,463)
Финансовые расходы	10	11,679	4,133
Расход по налогу на прибыль от продолжающейся деятельности	12	423	2,703
Расход/(доход) по налогу на прибыль от прекращенной деятельности	8	136	(14)
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	7(b)	-	(5,942)
		14,108	11,780
Изменения:			
Запасов		10,108	(30,658)
Торговой и прочей дебиторской задолженности *		(23,106)	(1,074)
Торговой и прочей кредиторской задолженности, включая изменение резерва по налогам кроме налога на прибыль **		30,609	43,355
Резерва на расходы по завершению строительства		8,018	(737)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		39,737	22,666
Налог на прибыль уплаченный		(4,559)	(2,526)
Проценты уплаченные		(9,848)	(1,373)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		25,330	18,767
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Поступления от выбытия основных средств		407	313
Проценты полученные		3,622	2,143
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(2,501)	(948)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств ***		(1,610)	(15,766)
Предоставление финансирования дочерним компаниям до их приобретения		(215)	(23,874)
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия		(265)	(138)
Поступления от выбытия прекращенной деятельности за вычетом выбывших денежных средств		797	-
Приобретение прочих инвестиций		-	(18)
Прочие приобретения/поступления, нетто		3	4
Приобретение инвестиционной собственности		-	(6,644)
Поступление от выбытия инвестиционной собственности		775	-
Займы выданные		(2,560)	(226)
Погашение займов выданных**		2,718	-
Чистый поток денежных средств от/ (использованных в) инвестиционной деятельности		1,171	(45,154)

8

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 11-66, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о движении денежных средств

млн руб.	2017	2016 (пересчитано)
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Поступления от продажи собственных акций	15,000	-
Выкуп собственных акций	(14,541)	-
Платеж по конверсионной сделке	(430)	-
Платежи по финансовому инструменту	(592)	-
Получение кредитов	16,965	6,044
Погашение кредитов	(40,711)	(3,010)
Поступления от размещения долгосрочных облигаций	32,035	34,000
Выкуп долгосрочных облигаций	(13,377)	-
Платежи по финансовому лизингу	(167)	-
Выкуп неконтролирующих долей участия	-	(1,799)
Дивиденды, выплаченные дочерними компаниями неконтролирующей доле участия	(9)	(208)
Чистый поток денежных средств, (использованных в)/ от финансовой деятельности	(5,827)	35,027
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто	20,674	8,640
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(34)	(850)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	24,812	17,022
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	45,452	24,812

* В составе изменения торговой и прочей дебиторской задолженности учтена выдача авансов на покупку инвестиционных прав в размере 8,575 миллионов рублей в 2017 году (2016 год: возврат авансов, выданных ранее на покупку инвестиционных прав, составил 1,158 миллионов рублей).

** В составе изменения торговой и прочей кредиторской задолженности учтены зачеты взаимных требований в размере 451 миллион рублей в 2017 году (2016 год: не было) против займов выданных.

*** В составе приобретения дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств, учтены платежи отчетного периода за компании, приобретенные в прошлом отчетном периоде в сумме 591 миллион рублей.

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 11-66, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Общая информация	11
2	Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности	12
3	Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности	12
4	Использование расчетных оценок и допущений	12
5	Оценка справедливой стоимости	13
6	Операционные сегменты	14
7	Приобретение и выбытие дочерних компаний	17
8	Прекращенная деятельность	20
9	Прочие доходы и расходы	22
10	Нетто-величина финансовых расходов	22
11	Затраты на персонал	23
12	Расход по налогу на прибыль	23
13	Основные средства	27
14	Нематериальные активы	28
15	Инвестиционная собственность	28
16	Убытки от обесценения нефинансовых активов	30
17	Прочие инвестиции	32
18	Запасы	32
19	Торговая и прочая дебиторская задолженность	33
20	Собственный капитал	33
21	Кредиты и займы	34
22	Резервы	38
23	Торговая и прочая кредиторская задолженность	39
24	Финансовые инструменты	39
25	Основные дочерние компании	46
26	Условные активы и обязательства	46
27	Операции со связанными сторонами	48
28	События после отчетной даты	49
29	Основные положения учетной политики	49
30	Новые стандарты	62
31	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	65

1 Общая информация

(a) Организационная структура и виды деятельности

ПАО «Группа Компаний ПИК» (далее «Компания») и его дочерние компании (далее совместно «Группа»), в основном, зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью, а также включает общества, зарегистрированные в республике Кипре. Компания была учреждена в 1994 году за счет частного капитала. В июне 2007 года Компания произвела первичное размещение ценных бумаг на Лондонской фондовой бирже в форме глобальных депозитарных расписок и Московской бирже (МБ) в форме акций. В июне 2017 года Компания провела процедуру делистинга с Лондонской фондовой биржи и консолидировала торги акциями на МБ. Компания зарегистрирована по адресу: 123242 Москва, ул. Баррикадная д. 19, стр. 1, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей, оконных рам и других строительных конструкций, используемых, в основном, в собственных проектах. До декабря 2017 года Группа также оказывала услуги по техническому обслуживанию объектов недвижимости (см. примечание 8). В 2017 и 2016 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

По состоянию на 31 декабря 2017 года конечный контроль над Компанией осуществляет господин С.Э. Гордеев, доля контроля в Группе которого составляет 74.59%.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Продолжающийся конфликт на Украине и связанные с ним события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенному снижению доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от российских государственных банков. Оценить последствия введенных санкций и угрозы введения новых санкций в будущем в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

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

2 Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

Заявление о соответствии МСФО

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

3 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является рубль, который используется в качестве функциональной валюты Группы и ее дочерних компаний и валюты представления настоящей консолидированной финансовой отчетности. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до миллиона.

4 Использование расчетных оценок и допущений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, использования оценок и допущений, которые влияют на применяемые принципы учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных бухгалтерских оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные финансовой отчетности.

В следующих примечаниях представлена информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- примечание 7 «Приобретение и выбытие дочерних компаний»;
- примечание 15 «Инвестиционная собственность»;
- примечание 16 «Убытки от обесценения нефинансовых активов»;
- примечание 12 «Расходы по налогу на прибыль»;
- примечание 19 «Торговая и прочая дебиторская задолженность»;
- примечание 22 «Резервы»;
- примечание 26 «Условные активы и обязательства».

Информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно изменить отраженные в финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- примечание 7 «Приобретение и выбытие дочерних компаний»;
- примечание 15 «Инвестиционная собственность»;
- примечание 16 «Убытки от обесценения нефинансовых активов»;
- примечание 22 «Резервы»;
- примечание 26 «Условные активы и обязательства».

5 Оценка справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов, и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

Основные средства

Справедливая стоимость основных средств, признанных в результате осуществления сделки по объединению бизнеса, была основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменян по состоянию на дату проведения оценки в ходе обычной сделки между участниками рынка. При определении справедливой стоимости установок, оборудования, приспособлений и вспомогательных устройств (оснастки) применялся рыночный подход и затратный подход с использованием объявленных рыночных цен (котировок) на подобные объекты, где возможно.

В случае отсутствия объявленных рыночных цен (котировок), справедливая стоимость основных средств определялась главным образом на основе стоимости замещения с учётом накопленной амортизации. Данный метод предполагал расчёт суммы затрат, необходимых для воспроизводства или замены данного основного средства, которая затем корректировалась на величину снижения его стоимости, вызванного физическим износом, причинами функционального или экономического характера (включая использование метода дисконтированных денежных потоков), и моральным износом.

Инвестиционная собственность

Справедливая стоимость инвестиционной собственности основывалась на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществлялась доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависел от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной собственности.

Нематериальные активы

Справедливая стоимость взаимоотношений с клиентами (клиентской базы), приобретённых в сделке по объединению бизнеса, была определена на основе метода «избыточной прибыли за несколько периодов», который предполагал оценку соответствующего актива после вычета справедливого дохода на все другие активы, задействованные в процессе генерирования соответствующих потоков денежных средств.

Справедливая стоимость других нематериальных активов была определена на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагалось получить в результате использования и последующей продажи данных активов.

Запасы

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определялась на основе расчетной оценки цены их продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности компании за вычетом ожидаемых затрат на завершение производственного цикла и

продажу и обоснованной нормы прибыли, установленной для компенсации собственных затрат, требуемых для завершения создания и организации продажи этих запасов.

Займы, торговая и прочая дебиторская задолженность

Справедливая стоимость займов, торговой и прочей дебиторской задолженности оценивалась по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на дату первоначального признания. Также справедливая стоимость указанных финансовых активов определялась аналогичным образом для целей раскрытия информации.

Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывалась на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определялась исходя из ставок по подобным договорам аренды.

6 Операционные сегменты

До 31 декабря 2016 года руководство Группы анализировало ее деятельность по четырем отчетным сегментам: *Девелоперско-риелторский*, *Строительный*, *Промышленный* и *Прочий* сегменты.

В первом полугодии 2017 года в связи с ростом объемов услуг, оказываемых компаниями по обслуживанию и эксплуатации объектов недвижимости, руководство Группы выделило их в отдельный сегмент и стало анализировать результаты его деятельности на регулярной основе.

Начиная с 1 января 2017 года, Группа выделяет пять отчетных сегментов, которые являются ее стратегическими бизнес-единицами:

- *Девелоперско-риелторский сегмент*: реализация строительных проектов, запланированных и выполняемых Группой, включая определение инвестиционных возможностей, проведение технико-экономических исследований, получение необходимых разрешений на строительство, выполнение строительных работ и осуществление деятельности по управлению проектами, размещение рекламных материалов о строящихся объектах для потенциальных покупателей.
- *Строительный сегмент*: подрядные работы, производство и сборка панельных зданий и прочие смежные виды деятельности.
- *Промышленный сегмент*: производство железобетонных панелей, оконных рам и иных строительных материалов.
- *Сегмент Обслуживание и Эксплуатация*: техническое обслуживание объектов недвижимости
- *Прочие виды деятельности*: арендные услуги и иные виды деятельности.

В декабре 2017 года Группа продала сегмент «Обслуживание и Эксплуатация» (см. примечание 8). Сравнительная информация за предыдущие периоды была соответствующим образом пересчитана.

(i) Прибыли и убытки сегментов

млн руб.	Девелоперско-риелторский сегмент**		Строительный сегмент		Промышленный сегмент		Сегмент Обслуживание и Эксплуатация*		Прочие виды деятельности		Итого	
	2017	2016 (пересчитано)	2017	2016 (пересчитано)	2017	2016 (пересчитано)	2017	2016 (пересчитано)	2017	2016 (пересчитано)	2017	2016 (пересчитано)
Выручка от продаж внешним покупателям	169,859	54,013	112	1,503	814	682	10,402	2,387	2,885	1,505	184,072	60,090
Выручка от продаж между сегментами	8,101	1,570	13,399	11,369	4,819	865	188	157	2,790	1,050	29,297	15,011
Итого выручка отчетного сегмента	177,960	55,583	13,511	12,872	5,633	1,547	10,590	2,544	5,675	2,555	213,369	75,101
Скорректированная валовая прибыль отчетного сегмента	27,887	17,205	(2)	178	27	83	1,242	253	481	454	29,635	18,173
Скорректированная валовая маржа	16%	32%	(2)%	12%	3%	12%	12%	11%	17%	30%	16%	30%

* Скорректированная валовая прибыль выбывающего сегмента «Обслуживание и Эксплуатация» включает затраты по оплате труда административного и управленческого персонала компаний Группы, осуществляющих данный вид деятельности, которые руководство Группы рассматривало неотъемлемым элементом результатов деятельности данного сегмента.

** Валовая прибыль девелоперско-риелторского сегмента за 2017 год включает в себя отрицательный эффект от изменения оценочных суждений Группы в отношении бюджета строительства ряда девелоперских проектов в сумме 921 миллиона рублей (2016 год: положительный эффект в сумме 315 миллионов рублей).

(ii) Информация о географических сегментах

Управление деятельностью девелоперско-риелторского, промышленного, строительного, сегмента Обслуживание и эксплуатация и прочего сегментов осуществляется на единой основе; деятельность в рамках перечисленных сегментов осуществляется в трех основных географических регионах, которые для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности именуется «Москва», «Московская область» и «Прочие регионы России».

Информация, представленная в разрезе географических сегментов, структурирована таким образом, что сегментная выручка показана исходя из географического расположения соответствующих активов.

млн руб.	2016	
	2017	(пересчитано)
Москва	76,940	19,159
Московская область	91,196	31,654
Прочие регионы России	6,998	6,921
	175,134	57,734

(iii) Сверка показателей выручки, прибыли или убытка отчетных сегментов

млн руб.	2016	
	2017	(пересчитано)
Выручка		
Всего выручка отчетных сегментов	213,369	75,101
Исключение выручки прекращенной деятельности	(10,590)	(2,544)
Выручка компаний, реализующих услуги выбывающей группе	1,464	31
Исключение выручки от продаж между отчетными сегментами	(29,109)	(14,854)
Консолидированная выручка	175,134	57,734
Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения		
Скорректированная валовая прибыль отчетных сегментов	29,635	18,173
Скорректированная валовая прибыль от прекращаемой деятельности	(1,242)	(253)
Консолидированная валовая прибыль	28,393	17,920
Нераспределяемые суммы		
Прибыль от выбытия дочерних компаний и инвестиционных прав и инвестиционной собственности, нетто	161	50
Коммерческие расходы	(5,670)	(2,910)
Административные расходы (с учетом корректировок, отнесенных в скорректированную валовую прибыль отчетных сегментов)	(8,466)	(4,444)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	967	4,629
(Убыток от обесценения)/ восстановление убытка, нетто	(2,538)	2,874
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	-	5,942
Прочие расходы, нетто	(3,695)	(552)
Финансовые доходы	5,562	2,463
Финансовые расходы	(11,679)	(4,133)
Доля в убытке, учитываемая методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль	(58)	(18)
Консолидированная прибыль до налогообложения	2,977	21,821

В 2017 и 2016 годах не имели место продажи кому-либо из покупателей, которые превысили бы 10% от общей выручки Группы.

Руководство Группы не анализирует активы и обязательства в разрезе операционных сегментов.

7 Приобретение и выбытие дочерних компаний

(а) Приобретение дочерних компаний в 2017 году

В июле 2017 года Группа приобрела 53,5% доли в ведущем российском разработчике систем «Умный дом», за 178 миллионов рублей. В сентябре и октябре 2017 года Группа увеличила свою долю до 59,6%, доплатив деньгами за дополнительный выпуск акций 80 миллионов рублей.

В декабре 2017 года Группа приобрела 60,45% доли в российском производителе лифтового и электронного оборудования, за 645 миллионов рублей, оплаченных деньгами.

млн руб.	2017	Производитель лифтового оборудования		
		Разработчик систем «Умный дом»	Производитель лифтового оборудования	Прочие
Основные средства	1,163	1	1,050	112
Нематериальные активы	1,169	200	7	962
Отложенные налоговые активы	39	1	3	35
Запасы	223	26	50	147
Прочие инвестиции	138	-	1	137
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3,195	29	50	3,116
Денежные средства и их эквиваленты	693	15	12	666
Отложенные налоговые обязательства	(221)	(33)	(188)	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(4,414)	(46)	(121)	(4,247)
Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства	1,985	193	864	928
Неконтролирующая доля участия	(431)	(89)	(342)	-
Гудвил	197	74	123	-
Общая величина вознаграждения	1,751	178	645	928
Выплаченное вознаграждение	1,712	178	645	889
Невыплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	39	-	-	39
Приобретенные денежные средства	(693)	(15)	(12)	(666)
Приобретение дочерних компаний, нетто	1,019	163	633	223

В рамках объединения бизнеса Группа признала идентифицируемые нематериальные активы в виде технологии у разработчика систем «Умный дом» и объекты основных средств у производителя лифтового оборудования по справедливой стоимости, которая была определена с участием независимого оценщика, привлеченного руководством Группы.

Оценка справедливой стоимости и ее распределение между идентифицированными чистыми активами основывались на следующих предположениях и методиках анализа:

- Предполагалось, что все приобретаемые компании являются действующими компаниями и будут продолжать свою деятельность в будущем.
- Для определения справедливой стоимости технологии был использован метод Multi-Period Excess Earnings (МРЕЕМ) в рамках доходного подхода:

- Срок жизни технологии был принят равным 3,5 года.
- Ставка дисконтирования денежных потоков, приходящихся на технологию, была установлена на уровне требуемой доходности по венчурным инвестициям в компании, находящиеся на стадии расширения, в размере 35%.

Основными активами, идентифицированными Группой в приобретенной компании-производителе лифтового оборудования, являются здания и сооружения, справедливая стоимость которых была определена как средневзвешенный результат между оценками, полученными доходным и сравнительным методами оценки. Обоим методам был присвоен одинаковый вес. В рамках доходного подхода использовался метод сравнения продаж, а также был введен ряд корректирующих коэффициентов и предпосылок:

- Расходы по налогу на имущество были учтены в размере 2,2% от остаточной стоимости зданий и сооружений.
- Величина отчислений на создание фонда капитальных затрат была принята к расчетам в размере 2% от величины потенциального валового дохода.
- Ставка капитализации определена на уровне 14%.

Стоимость движимых объектов основных средств (машин и оборудования, транспорта и инвентаря) определялась на основании их ликвидационной стоимости. Справедливая стоимость прочих основных средств была принята равной их балансовой стоимости в связи с недавним сроком их приобретения и несущественностью потенциальных корректировок.

В 2017 году Группа учитывала приобретение разработчика систем «Умный дом» и производителя лифтового оборудования и сопутствующих бизнесов используя предварительную стоимость по имеющимся показателям отчетности. В течение 2018 года (12 месяцев с даты приобретения) Группа может пересмотреть величину справедливой стоимости активов и обязательств, а также величину гудвила, и признать все корректировки предварительной оценки в результате окончательного распределения стоимости покупки.

Анализ чувствительности

Руководство определило темп роста выручки и ставку дисконтирования как основные ключевые допущения при расчете справедливой стоимости технологии «Умный дом», изменение которых является обоснованно возможным. Снижение темпа роста выручки на 1 процентный пункт привело бы к уменьшению справедливой стоимости технологии на 2,5 миллиона рублей. Увеличение темпа роста выручки на 1 процентный пункт имело бы противоположный эффект в той же величине. Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к уменьшению стоимости признанного нематериального актива на 5,6 миллиона рублей. Уменьшение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к увеличению стоимости технологии на 6,5 миллионов рублей.

Руководство определило ставку капитализации как основное ключевое допущение при расчете справедливой стоимости основных средств производителя лифтового оборудования, изменение которого является обоснованно возможным. Увеличение ставки капитализации на 1 процентный пункт привело бы к уменьшению справедливой стоимости основных средств на 57 миллионов рублей. Уменьшение ставки капитализации на 1 процентный пункт имело бы противоположный эффект в сумме 66 миллионов рублей.

(b) Уточнение результата распределения и оценки справедливой стоимости в сделках по приобретению бизнеса в 2016 году

В декабре 2016 года Группа приобрела 100% доли в группе компаний, представлявшей одного из ведущих девелоперов крупномасштабных жилых проектов в России.

В 2016 году руководство Группы привлекло независимого оценщика для распределения цены покупки этого приобретения и учла приобретение, основываясь на предварительных результатах такого распределения. В течение 12 месяцев с даты приобретения Группа признала все

корректировки предварительной оценки в результате окончательного распределения стоимости покупки, и доход от выгодного приобретения был скорректирован соответственно.

С учетом более детального анализа данной сделки по приобретению бизнеса были выявлены дополнительные активы и обязательства, а также откорректированы некоторые допущения в оценке справедливой стоимости идентифицированных чистых активов. Изменения в результате сделки по объединению бизнеса приведены ниже.

млн руб.	2016 (отражено)	Корректи- ровка	2016 (пересчи- тано)
Основные средства	15,021	(646)	14,375
Нематериальные активы	2,939	-	2,939
Инвестиционная собственность	7,038	-	7,038
Отложенные налоговые активы	5,038	(737)	4,301
Запасы	155,651	(828)	154,823
Прочие инвестиции	2,006	-	2,006
Торговая и прочая дебиторская задолженность	5,421	1,003	6,424
Денежные средства и их эквиваленты	2,441	-	2,441
Отложенные налоговые обязательства	(14,399)	1,175	(13,224)
Кредиты и займы	(29,872)	-	(29,872)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(119,449)	(1,371)	(120,820)
Резервы	(5,690)	-	(5,690)
Чистые идентифицированные активы, обязательства и условные обязательства	26,145	(1,404)	24,741
Доход от приобретения дочерних компаний	(7,346)	1,404	(5,942)
Справедливая стоимость вознаграждения за приобретение дочерних компаний	18,799	-	18,799
Выплаченное вознаграждение	18,207	-	18,207
Невыплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	592	-	592
Приобретенные денежные средства	(2,441)	-	(2,441)
Денежные средства, использованные на приобретение дочерних компаний, нетто	15,766	-	15,766

В результате приведенных выше корректировок в консолидированном отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года активы и обязательства изменились, как указано выше, вследствие чего внеоборотные активы уменьшились на 1,383 миллиона рублей, оборотные активы увеличились на 175 миллионов рублей, долгосрочные обязательства уменьшились на 1,175 миллиона рублей, краткосрочные обязательства увеличились на 1,371 миллион рублей, собственный капитал уменьшился на 1,404 миллиона рублей; а в консолидированном отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе показатели прибыли от операционной деятельности, прибыли до налогообложения и общего совокупного дохода за 2016 год уменьшились на 1,404 миллиона рублей в связи с уменьшением дохода от выгодного приобретения дочерних компаний на ту же сумму.

(с) **Выбытие дочерних компаний, инвестиционных прав и инвестиционной собственности**

млн руб.	2017	2016
Основные средства	(58)	-
Инвестиционная собственность	(767)	-
Запасы	(116)	(866)
Торговая и прочая дебиторская задолженность и займы выданные	(6,467)	(72)
Отложенные налоговые активы	(310)	(54)
Отложенные налоговые обязательства	154	22
Торговая и прочая кредиторская задолженность и займы полученные	6,386	982
Резервы	375	-
Чистые активы/(обязательства)	(803)	12
Возмещение полученное/к получению	789	15
Денежные средства и их эквиваленты выбывших компаний	(2)	(18)
(Убыток)/ прибыль от выбытия дочерних компаний, нетто	(16)	9
Прибыль от выбытия инвестиционных прав, нетто	177	41
Прибыль от выбытия дочерних компаний и инвестиционных прав и инвестиционной собственности, нетто	161	50

Инвестиционные права представлены преимущественно земельными участками и правами аренды земельных участков.

8 Прекращенная деятельность

В связи со стратегическим решением сосредоточиться на развитии своих ключевых компетенций в сфере девелопмента и строительства Группа в декабре 2017 года продала компании, входящие в сегмент «Обслуживание и Эксплуатация».

Сумма сделки составила 3,230 миллионов рублей, из которых 1,699 миллионов рублей были выплачены денежными средствами. Оставшаяся на 31 декабря 2017 года задолженность составила 1,531 миллион рублей, которые будут выплачены в течение трех лет. На задолженность начисляются проценты по ставке 10% годовых.

Сегмент «Обслуживание и Эксплуатация» не был классифицирован ранее как предназначенный для продажи или как прекращенная деятельность. Сравнительные показатели отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе были пересчитаны, чтобы представить прекращенную деятельность отдельно от продолжающейся деятельности.

млн руб.	Прим.	2017	2016
Результаты прекращенной деятельности			
Выручка		10,590	2,387
Себестоимость		(8,105)	(1,758)
Коммерческие расходы		(1)	(9)
Административные расходы		(1,243)	(376)
Прочие расходы, нетто		(32)	(41)
Финансовые доходы		30	56
Финансовые расходы		(182)	(330)
Результаты операционной деятельности		1,057	(71)
Налог на прибыль	12	(136)	14
Результаты операционной деятельности после налогообложения		921	(57)
Прибыль от продажи прекращенной деятельности		318	-
Налог на прибыль от продажи прекращенной деятельности	12	(639)	-
Прибыль/(убыток) от прекращенной деятельности		600	(57)
Базовая прибыль на акцию (руб.)		<u>0,93</u>	<u>-</u>

Прибыль от прекращенной деятельности в размере 600 миллионов рублей (в 2016 году: убыток 57 миллионов рублей) причитается полностью собственникам Компании.

млн руб.	2017	2016
Потоки денежных средств по прекращенной деятельности		
Нетто-величина денежных средств, полученных от операционной деятельности	644	317
Нетто-величина денежных средств, полученных от/(использованных в) инвестиционной деятельности	69	(891)
Нетто-величина денежных средств, полученных от финансовой деятельности	522	750
Нетто-величина денежных потоков за год	<u>1,235</u>	<u>176</u>

Результат выбытия представлен в таблице ниже:

млн руб.	Прим.	2017
Клиентская база		(3,769)
Основные средства		(243)
Запасы		(33)
Торговая и прочая дебиторская задолженность		(9,250)
Займы выданные		(432)
Отложенные налоговые активы		(173)
Отложенные налоговые обязательства		555
Торговая и прочая кредиторская задолженность и займы полученные		11,335
Чистые активы и обязательства, за вычетом денежных средств и их эквивалентов		(2,010)
Долгосрочная дебиторская задолженность по продаже долей дочерних компаний	19	1,531
Возмещение полученное денежными средствами		1,699
Выбывшие суммы денежных средств и их эквивалентов		(902)
Прибыль от продажи прекращенной деятельности		318

9 Прочие доходы и расходы

млн руб.	2017	2016 (пересчитано)
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(1,755)	(54)
Убыток от выбытия основных средств	(263)	(58)
Расходы на благотворительность	(416)	(344)
Расходы по налогам	(827)	(150)
Доход от восстановления резерва по затратам к завершению	292	-
Результат от продажи и списания прочих активов	(59)	19
Прочие (расходы)/доходы	(667)	35
	<u>(3,695)</u>	<u>(552)</u>

10 Нетто-величина финансовых расходов

млн руб.	2017	2016 (пересчитано)
Процентные доходы	3,729	2,305
Доход от изменения условий по долгосрочному финансовому инструменту*	1,050	-
Прибыль по курсовым разницам, нетто	556	-
Списание кредиторской задолженности	51	156
Прочие финансовые доходы	176	2
Финансовые доходы	<u>5,562</u>	<u>2,463</u>
Процентные расходы **	(11,333)	(3,128)
Убыток по курсовым разницам, нетто	-	(893)
Убыток от обесценения финансовых активов	(329)	(95)
Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью	(17)	(17)
Финансовые расходы	<u>(11,679)</u>	<u>(4,133)</u>
Нетто-величина финансовых расходов за год	<u>(6,117)</u>	<u>(1,670)</u>

* В апреле 2017 года Группа пересогласовала условия по договору купли-продажи инвестиционных прав, продлив срок оплаты, что привело к выбытию прежнего и признанию нового финансового обязательства.

** В составе процентных расходов учтено 9,465 миллиона рублей процентов, начисленных по банковским кредитам и облигациям.

11 Затраты на персонал

млн руб.	2017		2016 (пересчитано)	
	Продолжаю- щаяся	Прекращенная	Продолжаю- щаяся	Прекращенная
	деятельность	деятельность	деятельность	деятельность
Заработная плата				
Себестоимость продаж	6,913	316	4,138	345
Административные расходы	4,954	732	2,716	250
Коммерческие расходы	1,017	-	398	-
	12,884	1,048	7,252	595
Социальные выплаты и отчисления				
Себестоимость продаж	1,546	83	1,080	81
Административные расходы	1,224	183	479	55
Коммерческие расходы	240	-	93	-
	3,010	266	1,652	136
Всего	15,894	1,314	8,904	731

12 Расход по налогу на прибыль

(а) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль - это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (в 2016 году: 20%). Дочерние компании, зарегистрированные на Кипре, облагались по ставке 12,5%.

Расход по налогу на прибыль составил:

млн руб.	2017	2016 (пересчи- тано)
	Расход по текущему налогу на прибыль	
Текущий налог на прибыль за отчетный год	(3,710)	(2,351)
Недоначислено в предыдущих периодах	(63)	(60)
Восстановление/(начисление) налогового резерва	749	(805)
	(3,024)	(3,216)
Доход по отложенному налогу на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	2,601	513
	2,601	513
Итого расход по налогу на прибыль от продолжающейся деятельности	(423)	(2,703)

(b) Сверка эффективной ставки налога:

млн руб.	2017		2016 (пересчи- тано)	
		%		%
Прибыль до налогообложения от продолжающейся деятельности	2,977	100	21,821	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(595)	(20)	(4,364)	(20)
Использование налоговых убытков, по которым ранее не был признан отложенный налоговый актив	301	10	693	3
Недоначислено в предыдущих периодах	(63)	(2)	(60)	-
(Невычитаемые расходы)/необлагаемые доходы	(911)	(31)	1,816	8
Влияние налоговых ставок в иностранных юрисдикциях	96	3	17	-
Восстановление/(начисление) налогового резерва	749	25	(805)	(4)
	(423)	14	(2,703)	12

(c) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	2016 (пересчи- тано)		2016 (пересчи- тано)		2016 (пересчи- тано)	
	2017		2017		2017	
Основные средства	1,428	793	(1,105)	(1,039)	323	(246)
Инвестиционная собственность	324	342	(3,078)	(3,732)	(2,754)	(3,390)
Инвестиции	265	267	(63)	-	202	267
Нематериальные активы	86	5	(27)	(594)	59	(589)
Запасы	3,957	8,183	(14,330)	(21,080)	(10,373)	(12,897)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2,239	4,923	(119)	(71)	2,120	4,852
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1,168	585	-	(3)	1,168	582
Кредиты и займы	-	1	(92)	(68)	(92)	(67)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	3,379	2,592	-	-	3,379	2,592
Налоговые активы/(обязательства)	12,846	17,691	(18,814)	(26,587)	(5,968)	(8,896)
Зачет по налогу	(5,449)	(11,349)	5,449	11,349	-	-
Отложенные налоговые активы/(обязательства)	7,397	6,342	(13,365)	(15,238)	(5,968)	(8,896)

(d) **Изменение сальдо отложенного налога**

млн руб.	1 января 2017 (пересчитано)	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в составе капитала	Измене- ния в результате выбытия	Измене- ния в результате приобрете- ния	31 декабря 2017
Основные средства	(246)	805	-	(8)	(228)	323
Инвестиционная собственность	(3,390)	636	-	-	-	(2,754)
Инвестиции	267	(65)	-	-	-	202
Нематериальные активы	(589)	116	-	532	-	59
Запасы	(12,897)	2,499	-	23	2	(10,373)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	4,852	(2,693)	-	(83)	44	2,120
Торговая и прочая кредиторская задолженность	582	337	283	(34)	-	1,168
Кредиты и займы	(67)	(25)	-	-	-	(92)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	2,592	991	-	(204)	-	3,379
	(8,896)	2,601	283	226	(182)	(5,968)

млн руб.	1 января 2016	Признаны в составе прибыли или убытка	Измене- ния в результате выбытия	Измене- ния в результате приобрете- ния	31 декабря 2016 (пересчитано)
Основные средства	(138)	26	-	(134)	(246)
Инвестиционная собственность	(979)	(918)	-	(1,493)	(3,390)
Инвестиции	15	75	-	177	267
Нематериальные активы	-	(117)	-	(472)	(589)
Запасы	(445)	184	15	(12,651)	(12,897)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	265	398	-	4,189	4,852
Торговая и прочая кредиторская задолженность	167	(90)	-	505	582
Кредиты и займы	-	(68)	-	1	(67)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	269	1,023	(47)	1,347	2,592
	(846)	513	(32)	(8,531)	(8,896)

(e) **Непризнанные отложенные налоговые активы**

Отложенные налоговые активы в сумме 6,897 миллионов рублей (на 31 декабря 2016 года: 6,532 миллиона рублей) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа могла бы использовать эти налоговые выгоды, не является вероятным.

(f) Непризнанные отложенные налоговые обязательства, относящиеся к инвестициям в дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2017 года не было признано отложенное налоговое обязательство по налогооблагаемым временным разницам, составившим 67,436 миллионов рублей (на 31 декабря 2016 года: 68,687 миллионов рублей), либо поскольку Группа имеет возможность контролировать дивидендную политику дочерних компаний и сроки восстановления данных временных разниц, либо по причине нулевой ставки применимого налога с дивидендов.

13 Основные средства

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
Фактическая/условно- первоначальная стоимость					
На 1 января 2016 года	10,041	3,893	675	866	15,475
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса (прим. 7)	9,269	3,838	1,181	87	14,375
Поступления	-	-	-	1,511	1,511
Выбытия	(454)	(1,234)	(86)	(120)	(1,894)
Реклассификация в запасы	(61)	-	-	-	(61)
Передачи	861	250	129	(1,240)	-
На 31 декабря 2016 года	19,656	6,747	1,899	1,104	29,406
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса (прим. 7)	1,011	141	5	6	1,163
Поступления	-	-	-	2,947	2,947
Выбытия	3	(1,449)	(229)	(61)	(1,736)
Выбытия дочерних компаний	(277)	(64)	(51)	(10)	(402)
Реклассификация в запасы	(830)	-	-	-	(830)
Реклассификация между группами	122	655	(877)	100	-
Передачи	1,253	262	242	(1,757)	-
На 31 декабря 2017 года	20,938	6,292	989	2,329	30,548
Накопленная амортизация и убытки от обесценения					
На 1 января 2016 года	(4,385)	(2,746)	(469)	(123)	(7,723)
Убыток от обесценения (прим. 16)	(20)	(54)	-	(77)	(151)
Восстановление убытка от обесценения	403	9	1	-	413
Убыток от обесценения по выбывшим объектам	18	4	-	126	148
Начисленная амортизация	(251)	(486)	(86)	-	(823)
Выбытия	79	1,095	63	-	1,237
Реклассификация в запасы	23	-	-	-	23
На 31 декабря 2016 года	(4,133)	(2,178)	(491)	(74)	(6,876)
Убыток от обесценения (прим. 16)	(48)	-	-	-	(48)
Восстановление убытка от обесценения	48	-	-	-	48
Убыток от обесценения по выбывшим объектам	62	5	1	-	68
Начисленная амортизация	(754)	(522)	(168)	-	(1,444)
Выбытия	157	712	68	-	937
Выбытия дочерних компаний	37	45	19	-	101
Реклассификация в запасы	190	-	-	-	190
Реклассификация между группами	(21)	(32)	53	-	-
На 31 декабря 2017 года	(4,462)	(1,970)	(518)	(74)	(7,024)
Балансовая стоимость					
На 1 января 2016 года	5,656	1,147	206	743	7,752
На 31 декабря 2016 года (пересчитано)	15,523	4,569	1,408	1,030	22,530
На 31 декабря 2017 года	16,476	4,322	471	2,255	23,524

(а) Начисленная амортизация

Начисленная амортизация отнесена на себестоимость реализованной продукции в сумме 1,027 миллионов рублей, на коммерческие расходы в сумме 98 миллионов рублей, на административные расходы в сумме 319 миллионов рублей (на 31 декабря 2016 года: 376 миллионов рублей, 32 миллиона рублей, 153 миллиона рублей соответственно, а также 262 миллиона рублей было включено в стоимость запасов).

(b) Лизинг машин и оборудования

В составе сделок по объединению бизнеса Группа приобрела объекты основных средств, учитываемые на основании договоров финансовой аренды (лизинга). По состоянию на 31 декабря 2017 года чистая балансовая стоимость арендуемого имущества составляла 388 миллионов рублей (на 31 декабря 2016 года: 822 миллиона рублей).

14 Нематериальные активы

млн руб.	Клиентская			Итого
	база	Гудвил	Прочие	
Балансовая стоимость на 1 января 2016 года	-	-	144	144
Поступление в рамках сделок по объединению бизнеса (прим. 7)	2,807	-	132	2,939
Поступления	-	-	140	140
Начисленная амортизация	-	-	(107)	(107)
Выбытия	-	-	(3)	(3)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2016 года	2,807	-	306	3,113
Балансовая стоимость на 1 января 2017 года	2,807	-	306	3,113
Поступление в рамках сделок по объединению бизнеса (прим. 7)	962	197	207	1,366
Поступления	-	-	274	274
Начисленная амортизация	-	-	(205)	(205)
Выбытия дочерних компаний (прим. 8)	(3,769)	-	-	(3,769)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 года	-	197	582	779

Клиентская база была приобретена в ходе сделок по объединению бизнеса и относилась к дочерним компаниям, осуществляющим обслуживание объектов недвижимости. Клиентская база, в основном, была представлена договорами с жильцами многоквартирных домов и признана нематериальным активом с неопределенным сроком полезного использования, поэтому амортизация по ней не начислялась.

В декабре 2017 года клиентская база была реализована в рамках продажи компаний, входящих в сегмент «Обслуживание и Эксплуатация».

15 Инвестиционная собственность

(a) Сверка балансовой стоимости

млн руб.	2017	2016
Стоимость на 1 января	26,581	8,270
Приобретения	-	6,644
Переведено в запасы	(3,091)	-
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	-	7,038
Изменение справедливой стоимости	967	4,629
Выбытие	(767)	-
Стоимость на 31 декабря	23,690	26,581

Инвестиционная собственность включает в себя земельные участки с неопределенным будущим использованием. Положительное изменение справедливой стоимости отдельных земельных участков за 2017 год составило 967 миллиона рублей с учетом снижения справедливой стоимости одного из земельных участков на сумму 769 миллионов рублей в связи с изменением концепции проекта строительства, заложенной в допущениях при оценке данного участка на 31 декабря 2016 года.

(b) Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость инвестиционной собственности была определена внешними, независимыми экспертами по оценке недвижимости, имеющими надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории недвижимости в данном местоположении.

Для определения справедливой стоимости земельных участков, которые по существу готовы к началу выполнения проектов по строительству недвижимости, Группа использует метод дисконтированных денежных потоков. Справедливая стоимость участков, оцененных с помощью данного метода на 31 декабря 2017 года составила 16,871 миллиона рублей (на 31 декабря 2016 года: 19,542 миллиона рублей). При использовании данного метода Группа применяет следующие допущения:

- Цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2017 года;
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в среднем в размере 20-25%;
- Темпы роста цен и инвестиционных затрат были приняты в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции;
- Объемы будущих продаж соответствуют объемам продаж на аналогичных проектах, которые реализует Группа;
- Прогнозируемая плотность застройки земельного участка соответствует среднему показателю по аналогичным проектам Группы.

Для остальных объектов инвестиционного имущества методом оценки справедливой стоимости является сравнительный метод, основанный на анализе всей имеющейся информации по продажам аналогичных объектов, при этом применяются корректировки для отражения различий между объектами-аналогами и объектом оценки. В рамках данного подхода были проанализированы текущие предложения по участкам, схожими с объектами оценки. Цены продаж были скорректированы в соответствии с различиями в характеристиках между Объектом оценки и сравниваемыми земельными участками. Справедливая стоимость участков, оцененных с помощью сравнительного метода на 31 декабря 2017 года составила 6,819 миллиона рублей (на 31 декабря 2016 года: 7,039 миллиона рублей).

Таким образом, оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки.

Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования и базовую цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным.

Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт для объектов инвестиционной собственности, оцениваемых методом дисконтированных денежных потоков, привело бы к уменьшению справедливой стоимости инвестиционной собственности на 811 миллионов рублей. Уменьшение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной собственности приблизительно в том же размере.

Уменьшение базовой цены продажи для объектов инвестиционной собственности, оцениваемых сравнительным методом, на 5% привело бы к уменьшению справедливой стоимости инвестиционной собственности на 2,953 миллиона рублей. Увеличение базовой цены продажи на 5% имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной собственности приблизительно в том же размере.

16 Убытки от обесценения нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие признаков обесценения следующих активов:

- основные средства;
- нематериальные активы
- запасы;
- авансы, выданные на строительные работы, и прочие авансы.

(а) Основные средства

Группа проанализировала балансовую стоимость основных средств и протестировала их на предмет обесценения по состоянию на 31 декабря 2017 года. В связи с этим Группа определила возмещаемую величину соответствующих единиц, генерирующих потоки денежных средств (ЕГДП).

Числовые значения основных используемых допущений отражают оценку руководством будущих тенденций развития строительной отрасли и основаны на данных за прошлые периоды, полученных из внешних и внутренних источников.

Производство панельных конструкций

В данную группу входят активы АО «ПИК-Индустрия», ООО «ДСК-Град», ООО «480 КЖИ», ООО «НСС». Тестирование на обесценение было проведено с привлечением независимого оценщика. При определении возмещаемой стоимости активов применялись следующие основные допущения:

- Возмещаемая величина была определена на основе ценности использования, полученной путем дисконтирования будущих потоков денежных средств от дальнейшей эксплуатации активов с учетом инфляционного риска;
- Период прогнозирования денежных потоков с 1 января 2018 по 31 декабря 2036 года, определялся исходя из средневзвешенного остаточного срока эксплуатации зданий и сооружений;
- Предполагалась полная загрузка производственных мощностей;
- При определении возмещаемой стоимости компаний использовалась ставка дисконтирования равная 16%, рассчитанная на основании средневзвешенной стоимости капитала после налогообложения.

По результатам тестирования в 2017 году не было признано дополнительного обесценения.

(b) Запасы

В большинстве случаев для определения возмещаемой стоимости запасов Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков. Для определения возмещаемой стоимости готовой продукции была использована чистая стоимость реализации. Группа также привлекла независимого оценщика для оценки чистой стоимости реализации незавершенного строительства Группы.

При определении чистой стоимости реализации незавершенного строительства применялись следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цены продажи квартир прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2017 года;
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по реальной ставке до вычета налогов в среднем в размере 23%.

По результатам тестирования обесценение запасов по состоянию на 31 декабря 2017 года составило 3,239 миллионов рублей (на 31 декабря 2016 года: 1,723 миллиона рублей).

Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным.

Уменьшение прогнозной цены продажи на 5% привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 4,156 миллионов рублей. Увеличение прогнозной цены продажи на 5% имело бы противоположный эффект на стоимость незавершенного строительства приблизительно в том же размере.

Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 225 миллионов рублей. Уменьшение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт имело бы противоположный эффект на стоимость незавершенного строительства приблизительно в том же размере.

(с) **Результаты проверок на предмет обесценения и списания**

млн руб.	Прим.	31 декабря 2017			31 декабря 2016 (пересчитано)		
		Балансо- вая стоимость	Убыток от обесценения/ списания	Остаток с учетом обесцenen- ния	Балансо- вая стоимость	Убыток от обесцenen- ния/ списания	Остаток с учетом обесцenen- ния
Основные средства	13	25,231	(1,707)	23,524	24,305	(1,775)	22,530
Нематериальные активы	14	779	-	779	3,113	-	3,113
Запасы	18	247,022	(3,239)	243,783	254,539	(1,723)	252,816
Авансы выданные	19	21,515	(1,172)	20,343	8,021	(1,263)	6,758
Итого		294,547	(6,118)	288,429	289,978	(4,761)	285,217

(d) **Убытки от обесценения и восстановление убытков от обесценения**

млн руб.	31 декабря	
	2017	2016 (пересчитано)
Убытки от обесценения и списания		
Основные средства	(48)	(151)
Запасы	(3,068)	-
Авансы выданные	(323)	(27)
	(3,439)	(178)
Восстановление убытков от обесценения		
Основные средства	48	413
Запасы	148	2,571
Авансы выданные	705	68
	901	3,052
	(2,538)	2,874

В 2017 году убытки от обесценения, относящиеся к незавершенному строительству для продажи, готовой продукции и строительным материалам в сумме 400 миллионов рублей, были включены в себестоимость продаж (2016 год: 808 миллионов рублей).

В 2017 году убытки от обесценения основных средств в сумме 68 миллионов рублей, запасов в сумме 1,804 миллионов рублей были списаны в счет выбытия соответствующих активов, а убыток от обесценения авансов выданных в сумме 291 миллиона рублей выбыл вместе с прекращенной деятельностью и выбывшими дочерними обществами (2016 год: в счет выбытия списано 148 миллионов рублей, 1,337 миллионов рублей и 15 миллионов рублей соответственно).

17 Прочие инвестиции

млн руб.

	31 декабря 2017	31 декабря 2016
<i>Долгосрочные</i>		
Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 9,0 - 17,5%	89	1,045
Векселя к получению от ассоциированных компаний по фиксированной ставке 16%	-	608
Прочие инвестиции	28	-
Депозиты в банках	278	260
	<u>395</u>	<u>1,913</u>
Убыток от обесценения	<u>(89)</u>	<u>(224)</u>
<i>Краткосрочные</i>		
Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 9,0 - 17,0%	361	404
Векселя к получению	-	4
Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи	-	1
	<u>361</u>	<u>409</u>
Убыток от обесценения	<u>(93)</u>	<u>(28)</u>

18 Запасы

млн руб.

	31 декабря 2017	31 декабря 2016 (пересчитано)
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, по проектам, полученным в ходе сделок по приобретению бизнеса	117,188	149,885
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости приобретения	107,112	91,137
Готовая продукция и товары для перепродажи	16,667	9,146
Сырье и материалы	2,789	2,630
Незавершенное строительство	27	18
	<u>243,783</u>	<u>252,816</u>
Сумма уценки	<u>(3,239)</u>	<u>(1,723)</u>

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют квартиры, нежилые помещения и машиноместа. Стандартный операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. По состоянию на 31 декабря 2017

года запасы балансовой стоимостью 101,729 миллионов рублей были бы признаны к реализации в течение следующих 12 месяцев, следуя требованиям МСФО (IAS) 18 «Выручка». Стоимость объектов недвижимости, признанных в составе себестоимости продаж в 2017 году составила 141,972 миллиона рублей (2016 год: 36,791 миллион рублей).

В течение 2017 года Группа оплатила приобретение инвестиционных прав на земельные участки на сумму 7,258 миллионов рублей (2016 год: 17,557 миллионов рублей) и выдала авансы на покупку инвестиционных прав в сумме 8,575 миллионов рублей (2016 год: возврат авансов, выданных ранее на покупку инвестиционных прав, составил 1,158 миллионов рублей). Выручка от продажи инвестиционных прав в 2017 году составила 1,101 миллион рублей (2016 год: 178 миллионов рублей), прибыль по таким сделкам в 2017 году составила 177 миллионов рублей (2016 год: 41 миллион рублей).

19 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016 (пересчитано)
Долгосрочная		
Дебиторская задолженность по продаже долей дочерних компаний (см. прим. 8)	1,531	-
	1,531	-
Краткосрочная		
Торговая дебиторская задолженность	3,494	6,397
Авансы, выданные по договорам на приобретение дочерних компаний и инвестиционных прав	18,727	4,865
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	1,616	1,893
Дебиторская задолженность по налогам	3,579	2,797
Прочая дебиторская задолженность	2,204	947
	29,620	16,899
Убыток от обесценения	(2,006)	(2,432)

20 Собственный капитал

(а) Реализация собственных акций

30 июня 2017 года Группа заключила сделку по продаже собственных глобальных депозитарных расписок (ГДР), в количестве 49 990 198 штук, одному из крупнейших банков в Российской Федерации за 15,000 миллионов рублей. ГДР были приобретены Группой на открытом рынке в марте 2017 года за 255 миллионов долларов США, что составило 15,100 миллионов рублей на даты покупок.

Одновременно Группа заключила с банком договор о беспоставочном финансовом инструменте на трехлетний срок, предусматривающий получение Группой прибыли от банка или компенсацию банку величины изменения рыночной цены ГДР на дату прекращения финансового инструмента через три года по сравнению с ценой продажи ГДР. В период действия договора Группа обязана производить ежеквартальные промежуточные платежи банку, рассчитанные по ставке 11,35% от стоимости продажи ГДР. Справедливая стоимость беспоставочного финансового инструмента при первоначальном признании была отражена в составе собственного капитала, поскольку является элементом стоимости сделки по продаже ГДР банку. При первоначальном признании Группа классифицировала беспоставочный финансовый инструмент в размере 1,418 миллионов рублей как долгосрочный финансовый инструмент, учитываемый по справедливой стоимости, изменения

которой отражаются в прибыли и убытке. Группа отнесла беспоставочный финансовый инструмент к третьему уровню иерархии справедливой стоимости финансовых инструментов.

Оценка справедливой стоимости беспоставочного финансового инструмента по состоянию на 31 декабря 2017 года составила 997 миллионов рублей и была произведена исходя из следующих основных допущений:

- прогнозируемый рост цены ГДР составит 8,80% в год;
- годовая ставка дисконтирования составила 12,00%

(b) Акционерный капитал

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2017 года составляет 660,497 тысяч штук с номинальной стоимостью 62,50 рубля на одну акцию (31 декабря 2016 года: 660,497 тысяч штук).

(c) Средневзвешенное количество акций, тысячи акций

	2017	2016
Выпущено на начало отчетного периода	660,497	660,497
Результат от выкупа и продажи собственных акций в 2017 году	(13,422)	-
Средневзвешенное количество акций за период	647,075	660,497

(d) Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из прибыли за год и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение года. У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

	2017	2016 (пересчитано)
Прибыль и общий совокупный доход за период, относящиеся к акционерам Компании, млн руб.	3,117	18,678
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря, тысячи акций	647,075	660,497
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	4,82	28,28

(e) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета.

21 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы риску изменения процентных ставок и валютному риску содержится в примечании 24.

млн руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Долгосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	44,250	39,058
Необеспеченные банковские кредиты	-	3,019
Обеспеченные банковские кредиты	365	12,833
Обязательства по финансовому лизингу	87	201
	<u>44,702</u>	<u>55,111</u>
Краткосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	13,434	-
Обеспеченные банковские кредиты	115	8,348
Проценты к уплате	2,105	1,932
Обязательства по финансовому лизингу	130	140
	<u>15,784</u>	<u>10,420</u>
	<u>60,486</u>	<u>65,531</u>

По состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- основные средства в текущем периоде не выступают в качестве обеспечения по банковским кредитам (31 декабря 2016 года: балансовая стоимость составила 4,978 миллионов рублей);
- права аренды земельных участков общей площадью 52,5 тысяч квадратных метров (31 декабря 2016 года: 197 тысяч квадратных метров);
- инвестиционная собственность в текущем периоде не выступает в качестве залога (31 декабря 2016 года: 2,403 миллиона рублей);
- доли дочерних компаний.

В январе 2017 года была произведена выборка кредитных средств в размере 6,965 миллионов рублей по кредитной линии, открытой в декабре 2016 года с целью реструктуризации приобретенного кредитного портфеля в результате объединения бизнеса. В мае 2017 года ставка по кредитной линии была снижена до 11% годовых. В декабре 2017 года задолженность по кредитной линии была полностью погашена.

В период с марта по август 2017 года Группа получила три банковских кредита в размере 3,000, 5,000 и 2,000 миллионов рублей по ставкам 12,15%, 12,75% и 10,60% соответственно. Денежные средства были направлены на реструктуризацию приобретенного кредитного портфеля в результате объединения бизнеса. В период с октября по декабрь 2017 года данные кредиты были погашены.

В марте 2017 года Группа разместила выпуск облигаций на сумму 13,000 миллионов рублей сроком на 5 лет и возможностью досрочного погашения по истечении трехлетнего периода. Ставка купона составила 13% на одну облигацию. Купон выплачивается раз в полгода.

В апреле 2017 года Группа разместила выпуск облигаций объемом 10,000 миллионов рублей сроком на 5 лет и ежеквартальной амортизацией, начиная с июля 2019 года. Ставка купона составила 11,25%. Купон выплачивается раз в три месяца.

В августе 2017 года Группа разместила выпуск облигаций на сумму 10,000 миллионов рублей сроком на 5 лет. Ставка купона составила 10,75%. Купон выплачивается раз в три месяца.

В течение 2017 года компании Группы выкупили облигации из выпусков, указанных выше, в нетто-результате на сумму 965 миллионов рублей.

Условия привлечения кредитов и займов

Ниже указаны условия привлечения кредитов и займов, не погашенных на отчетную дату:

млн руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Обеспеченные банковские кредиты		
в рублях по фиксированным ставкам 12,00%–12,50%	-	12,856
в рублях по фиксированным ставкам 13,00-13,50%	480	5,764
в рублях по фиксированным ставкам 15,00-15,54%	-	2,386
в рублях по фиксированным ставкам 16,00-19,00%	-	175
Необеспеченные банковские кредиты		
в рублях по фиксированной ставке 13,00%	-	3,019
Облигации		
в рублях по фиксированной ставке 10,75-11,25%	19,303	-
в рублях по фиксированной ставке 13,00-14,25%	38,381	39,058
Проценты к уплате	2,105	1,932
Обязательства по финансовому лизингу		
в рублях по фиксированной ставке 23,00%	217	341
	60,486	65,531

Погашение обязательств по финансовому лизингу будет реализовано следующим образом:

млн руб.	Минимальные будущие платежи	Процент	Приведенная стоимость минимальных платежей
Менее одного года	130	29	101
От 1 до 5 лет	87	7	80
	217	36	181

Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

млн. руб.	Балансовая стоимость 2016	Получено	Погашено	Начисление процентов	Эффект учета транзакционных издержек	Реклассификация кредитов и облигаций	Балансовая стоимость 2017
Долгосрочные заимствования	55,111	42,000	(26,963)	-	(32)	(25,414)	44,702
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	39,058	32,035	(11,610)	-	(32)	(15,201)	44,250
Необеспеченные банковские кредиты	3,019	9,965	(3,000)	-	-	(9,984)	-
Обеспеченные банковские кредиты	12,833	-	(12,353)	-	-	(115)	365
Обязательства по финансовому лизингу	201	-	-	-	-	(114)	87
Краткосрочные заимствования	10,420	7,000	(36,574)	9,508	16	25,414	15,784
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	-	-	(1,767)	-	-	15,201	13,434
Обеспеченные банковские кредиты	8,348	5,000	(13,358)	-	-	125	115
Необеспеченные банковские кредиты	-	2,000	(12,000)	-	16	9,984	-
Проценты к уплате	1,932	-	(9,282)	9,465	-	(11)	2,105
Обязательства по финансовому лизингу	140	-	(167)	43	-	114	130
Итого обязательств, обусловленных финансовой деятельностью	65,531	49,000	(63,537)	9,508	(16)	-	60,486

22 Резервы

млн руб.	Резерв на расходы по завершению строительства	Резерв по уплате налогов	Итого
На 1 января 2017 года (пересчитано)	10,451	3,108	13,559
Дополнительный резерв	14,932	882	15,814
Восстановление резервов	(2,616)	(1,539)	(4,155)
Использованный резерв	(4,298)	-	(4,298)
Изменения в результате выбытия	(325)	(51)	(376)
На 31 декабря 2017 года	18,144	2,400	20,544
На 1 января 2016 года	7,259	542	7,801
Дополнительный резерв	3,642	969	4,611
Восстановление резервов	(1,061)	(164)	(1,225)
Использованный резерв	(3,318)	-	(3,318)
Приобретение в рамках объединения бизнесов	3,929	1,761	5,690
На 31 декабря 2016 года (пересчитано)	10,451	3,108	13,559

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как школы, парковочные места, коммерческая недвижимость, прочего, которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти. Резерв признается по завершению строительства каждого отдельного корпуса микрорайона, непосредственно связанного с объектами инфраструктуры, описанными выше. Резерв на расходы по завершению строительства признается пропорционально построенным площадям к общей ожидаемой площади к реализации всего микрорайона. Величина оценки зависит от изменений в правилах и нормах городской застройки, которые могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров, заключенных с Группой, и изменений цен на строительные материалы и рабочую силу.

Налоговый резерв, связанный в основном с принятием к вычету определенных видов расходов, включает по состоянию на 31 декабря 2017 года резерв по уплате налога на прибыль в сумме 2,079 миллионов рублей (на 31 декабря 2016 года: 2,876 миллиона рублей) и прочим налогам в сумме 321 миллионов рублей (на 31 декабря 2016 года: 232 миллиона рублей) с учетом штрафов. В 2017 году восстановление резерва по налогам включает 1,539 миллионов рублей по резервам, восстановленным в связи с истечением срока давности (2016 год: 164 миллиона рублей).

23 Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016 (пересчитано)
Долгосрочная		
Кредиторская задолженность за приобретение инвестиционных прав	9,460	9,616
Авансы полученные прочие	634	772
Прочие обязательства	66	15
	10,160	10,403
Краткосрочная		
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	178,258	159,733
Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков и инвестиционных прав	6,982	4,188
Авансы полученные прочие	4,927	2,410
Кредиторская задолженность по строительным работам и прочая торговая кредиторская задолженность	14,805	19,827
Кредиторская задолженность за приобретение инвестиционных прав	634	831
Кредиторская задолженность по договорам подряда	-	966
Задолженность перед персоналом	4,371	912
Прочие налоги к уплате	2,922	2,308
Прочая кредиторская задолженность	2,013	5,475
	214,912	196,650

В состав прочих обязательств долгосрочной кредиторской задолженности включена неконтролирующая доля участия в обществах с ограниченной ответственностью, зарегистрированных на территории Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2017 года авансы, полученные от покупателей и заказчиков, балансовой стоимостью 134,047 миллионов рублей ожидаются к погашению в течение следующих 12 месяцев (в 2016: 124,590 миллионов рублей).

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 24.

24 Финансовые инструменты

(а) Общий обзор

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

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

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

Система управления рисками

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

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков и прочими инвестициями, включая займы выданные.

(i) Продажа квартир физическим лицам

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

(ii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчика разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды.

Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

(iii) Гарантии

Группа согласно своей политики выдает гарантии только своим дочерним и ассоциированным компаниям.

Уровень кредитного риска

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

млн руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Займы выданные, веселя к получению и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	728	2,321
Дебиторская задолженность	7,229	7,344
Денежные средства и их эквиваленты	45,452	24,812
	<u>53,409</u>	<u>34,477</u>

Денежные средства и их эквиваленты размещены в банках и финансовых институтах с кредитным рейтингом не ниже уровня В+ по классификации международных рейтинговых агентств S&P Global Ratings, Fitch и Moody's.

Убытки от обесценения

Суммы торговой дебиторской задолженности и займов выданных, сгруппированные по срокам просрочки задолженности, по состоянию на отчетную дату составили:

млн руб.	Валовая сумма 2017	Убыток от обесценения 2017	Валовая сумма 2016	Убыток от обесценения 2016
Убытки от обесценения				
Непросроченная задолженность	6,190	-	9,446	-
Просроченная до 1 года	2,157	(390)	1,058	(872)
Просроченная свыше 1 года	626	(626)	583	(550)
	<u>8,973</u>	<u>(1,016)</u>	<u>11,087</u>	<u>(1,422)</u>

Остаток дебиторской задолженности со сроком просрочки до 1 года включает задолженность компаний вышедшего сегмента «Обслуживание и Эксплуатация» (см. примечание 8), которая ранее учитывалась как внутригрупповая задолженность и не рассматривалась руководством компании как просроченная. Погашение задолженности ожидается в течение следующих двенадцати месяцев после отчетной даты.

Изменения в сумме резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности и займов, выданных в течение года, составили:

млн руб.	2017	2016
Остаток на начало года	1,422	746
Увеличение за год	477	95
Приобретение бизнеса	-	631
Суммы, отраженные как уменьшение стоимости финансовых активов	(883)	(50)
Остаток на конец года	<u>1,016</u>	<u>1,422</u>

Группа создает резерв под обесценение, который представляет собой оценку понесенных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, и займов выданных. Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, и выданных займов состоит в основном из убытков, определенных в отдельности для наиболее существенных балансов, подверженных риску обесценения.

Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности используется для учета убытков от обесценения, за исключением случаев, когда Группа уверена в невозможности возмещения той или

иной суммы и отражает ее непосредственно как уменьшение стоимости соответствующего финансового актива.

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Группы выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Группы как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском ликвидности (включая риски, с которыми Группа может столкнуться в долго-, средне- и краткосрочной перспективе) в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Советом директоров, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних компаний, с тем, чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств.

Риск соблюдения условий договоров

Группа активно отслеживает соблюдение всех условий кредитных договоров и в случае риска неисполнения обязательств начинает переговоры с кредиторами о внесении изменений в соответствующие соглашения, прежде чем любой случай неисполнения произойдет.

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств с учетом ожидаемых процентных платежей, за исключением обязательств по уплате ежеквартальных промежуточных платежей банку, информация о которых представлена в примечании 20 (а).

31 декабря 2017

	Средняя процентная ставка									
	По договору	Эффективная	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	Итого
млн руб.										
Банковские кредиты	13.50%	13.51%	480	56	59	142	174	49	-	480
Облигации	10.75% -14.25%	12.33%	57,684	-	13,233	25,522	4,364	14,540	-	57,658
Проценты к уплате	-	-	2,105	3,546	2,935	3,941	1,910	2,193	-	14,525
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	34,271	24,309	1,309	2,582	2,048	3,798	5,337	39,383
Обязательства по финансовому лизингу	23.00%	23.00%	217	66	64	86	1	-	-	217
			94,757	27,977	17,600	32,273	8,497	20,579	5,337	112,263

31 декабря 2016 (пересчитано)

	Средняя процентная ставка									
	По договору	Эффективная	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	Итого
млн руб.										
Банковские кредиты	12.00%-19.00%	12.98%	24,200	8,195	162	4,423	7,318	4,128	-	24,226
Облигации	13.00%-14.25%	13.00%	39,058	-	-	15,000	24,000	-	-	39,000
Проценты к уплате	-	-	1,932	6,447	4,181	6,905	3,144	268	-	20,945
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	38,984	26,189	3,496	3,363	2,982	4,967	1,039	42,036
Обязательства по финансовому лизингу	23.00%	23.00%	341	61	63	130	86	1	-	341
Гарантии выданные*	-	-	1,014	1,014	-	-	-	-	-	1,014
			105,529	41,906	7,902	29,821	37,530	9,364	1,039	127,562

* максимальная сумма обязательств по финансовым гарантиям, предоставленным за связанные стороны (см. примечание 26 (е)).

(d) Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности, изменение валютных курсов, процентных ставок или цен на акции, могут повлиять на прибыль Группы или стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Группа не заключает товарных контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам; при расчетах по контрактам взаимные обязательства не сальдируются.

(i) Валютный риск

Группа подвержена воздействию валютного риска в отношении операций по закупкам и остатков денежных средств, которые выражены в валюте, отличной от рубля. В основном валютный риск возникает по операциям в долларах США.

Проценты по кредитам и займам выражены в той же валюте, что и потоки денежных средств, поступающие от соответствующих операций Группы, т. е. в основном в рублях. Тем самым обеспечивается экономическое хеджирование валютного риска без использования производных финансовых инструментов.

В отношении прочих монетарных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, Группа принимает все меры к тому, чтобы соответствующая чистая позиция под риском не превышала допустимого уровня, для чего при необходимости осуществляет сделки купли-продажи иностранной валюты по спот-курсу с целью устранения временного дисбаланса.

Уровень валютного риска

Величина валютного риска Группы, определенная исходя из номинальной стоимости финансовых инструментов, составила:

млн руб.	в долларах США	в долларах США 31 декабря 2016
	31 декабря 2017	(пересчитано)
Денежные средства и их эквиваленты	2,601	172
Краткосрочные инвестиции	163	-
Дебиторская задолженность	-	147
Торговая кредиторская задолженность	(563)	(7,684)
Прочая кредиторская задолженность	-	(1)
	2,201	(7,366)

Курс рубля к доллару США по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года составил 57.60 и 60.66 рубля за 1 доллар США соответственно. Среднегодовой курс рубля к доллару США в указанные отчетные периоды составил 58.35 и 67.03 рубля за 1 доллар США соответственно.

Анализ чувствительности

Повышение курса рубля по отношению к доллару США на 20% по состоянию на 31 декабря 2017 года привело бы к уменьшению собственного капитала и прибыли на 440 миллионов рублей. Аналогичное повышение рубля по отношению к доллару США на 31 декабря 2016 года привело бы к увеличению собственного капитала и прибыли на 1,473 миллиона рублей.

При проведении анализа предполагалось, что все остальные переменные, в том числе процентные ставки, остаются неизменными.

Понижение курса рубля по отношению к доллару США на 20% по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года имело бы противоположный эффект при сохранении вышеуказанных числовых значений, при условии, что все остальные переменные остаются неизменными.

(ii) Риск изменения процентных ставок

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или плавающая – будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

Уровень риска

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

млн руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016 (пересчитано)
Финансовые активы	28,825	23,921
Банковские депозиты в составе денежных средств и их эквивалентов	26,566	21,601
Долгосрочная дебиторская задолженность	1,531	-
Займы выданные, векселя к получению и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	728	2,320
Финансовые обязательства	(70,580)	(75,978)
Кредиторская задолженность по результатам приобретения инвестиционных прав	(10,094)	(10,447)
Кредиты и займы	(60,486)	(65,531)
	(41,755)	(52,057)

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период. Группа также не определяет производные финансовые инструменты (процентные свопы) как инструменты хеджирования в соответствии с моделью учета операций хеджирования справедливой стоимости. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

(e) Справедливая и балансовая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, за исключением облигаций, существенно не отличалась от их справедливой стоимости. По состоянию на 31 декабря 2017 года справедливая стоимость облигаций, за вычетом выкупленных Группой, превышала балансовую стоимость на 1,333 миллиона рублей (на 31 декабря 2016 года существенных отличий не было).

(f) Управление капиталом

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

Совет директоров держит под контролем структуру капитала, а именно отношение величины чистой задолженности к EBITDA. Порядок расчета сумм чистой задолженности и EBITDA раскрывается в примечании 31.

25 Основные дочерние компании

В течение 2017 года Группа контролировала 308 юридических лиц (в течение 2016 года – 244). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Ниже приводится перечень основных крупных дочерних компаний Группы:

	Страна регистрации	Эффективная доля собственности		Права голосования	
		31 декабря 2017	31 декабря 2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016
АО «Первая Ипотечная Компания - Регион» (ПИК-Регион)	Россия	100%	100%	100%	100%
АО «ПИК Индустрия»	Россия	99%	96%	99%	96%
ООО «ДСК-Град»	Россия	100%	100%	100%	100%

26 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны.

Группа застраховала имущество и оборудование с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа также застраховала некоторые виды профессиональных рисков, связанных с качеством проводимых строительных работ. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью.

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

В случаях, предусмотренных Федеральным Законом №214-ФЗ Группа, выступая в качестве застройщика, участвует в Обществе взаимного страхования ответственности застройщиков. По долевого строительству Группа застраховала свою гражданскую ответственность за неисполнение передачи готовых объектов клиентам.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров на поставку и оказание услуг. По состоянию на конец 2017 года общая сумма исков о взыскании кредиторской задолженности составила 882 миллиона рублей (в 2016 году: 470 миллионов рублей). Сумма в размере 736 миллионов рублей включена в состав кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2017 года (на 31 декабря 2016 года: 434 миллиона рублей). Руководство, основываясь на юридической оценке, считает, что иски могут быть успешно защищены и, как следствие, компания не понесет существенных убытки, превышающих сумму резерва, отраженную в составе кредиторской задолженности. По судебным искам ожидается, что они будут решены в течение следующего отчетного периода.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система

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

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

Также с 1 января 2015 года были введены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями и их деятельности, такие как концепция бенефициарного владения доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски в будущем. Данное законодательство и практика его применения продолжает развиваться, и влияние законодательных изменений должно рассматриваться на основе фактических обстоятельств.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами, особенно в связи с проведенной реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Кроме того, Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики налоговых органов, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате, несмотря на то, что главную ответственность за полноту и своевременность налоговых платежей несет руководство этих поставщиков. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей

консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с данными поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства.

(d) Гарантии по выполненным работам

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до трех лет с момента реализации соответствующего объекта. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

(e) Прочие гарантии

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа предоставила поручительства банку в отношении кредита размером 1,014 миллионов рублей, данному связанной стороне, которая является застройщиком крупного жилого проекта. В 2017 году в связи с продажей ассоциированной компании Группа подписала соглашение о расторжении данного поручительства.

27 Операции со связанными сторонами

(a) Отношения контроля

По состоянию на 31 декабря 2017 года у Группы отсутствовала непосредственная или конечная материнская компания.

По состоянию на 31 декабря 2017 года конечный контроль над Компанией осуществляет господин С.Э. Гордеев, доля контроля в Группе которого составляет 74.59%.

(b) Выплаты вознаграждения руководству

Заработная плата и премии

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников, в отчетном году составили:

млн руб.	2017	2016
Заработная плата и премии	1,572	840
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	258	134
	1,830	974

(c) Операции с ассоциированными компаниями

Сальдо расчетов с ассоциированными компаниями

млн руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Займы выданные	155	171
Авансы выданные	26	2
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3	25
Векселя	-	608
Авансы полученные	(61)	(943)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(339)	(181)
Итого	(216)	(318)

В 2016 году Группа предоставляла поручительство в отношении кредита, выданного банком ассоциированной компании. В 2017 году Группа продала долю в указанной ассоциированной компании третьей стороне.

(d) Прочие операции со связанными сторонами

В 2017 году займы, выданные на сумму 171 миллион рублей, векселя, полученные на сумму 608 миллионов рублей и авансы полученные на 779 миллионов рублей от зависимых компаний были зачтены путем осуществления ряда операций по взаимной уступке прав требований. В 2017 году были выданы и погашены денежными средствами займы на сумму 1,672 миллиона рублей.

В декабре 2016 года Группа приобрела у Horus Real Estate Fund I B.V. 100% доли Группы компаний - ведущего девелопера крупномасштабных проектов за вознаграждение, равное первоначальной цене приобретения в размере 11,664 миллиона рублей, оплаченной денежными средствами (см. примечание 7). В 2017 году приобретений у связанных сторон не было.

В 2017 году руководство Группы и члены Совета Директоров приобрели у Группы жилые помещения и парковочные места в строящихся объектах на сумму 92 миллиона рублей (в 2016 году - на сумму 54 миллиона рублей). Уплаченные суммы были учтены в составе авансов от покупателей на 31 декабря 2017 года.

28 События после отчетной даты

В апреле 2018 года Группа разместила выпуск облигаций на сумму 7,000 миллионов рублей сроком на 10 лет и возможностью досрочного погашения по усмотрению эмитента. Ставка купона на первый купонный период установлена в размере 7,75%. Процентная ставка по купонам, начиная со второго по двадцатый включительно – ключевая ставка ЦБРФ + 0,5%. Периодичность выплаты купона – один раз в полгода.

29 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно всеми компаниями в составе Группы во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности. С 2017 года Группа раскрывает информацию об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, в соответствии с требованиями поправок к МСФО 7.

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе (см. примечание 7).

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемой компании; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенной компании, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

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

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

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

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

(ii) Неконтролирующие доли

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемой компании на дату приобретения.

Изменения доли Группы в дочерней компании, не приводящее к потере контроля, учитываются как сделки с капиталом.

(iii) Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернюю компанию, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данной компании с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних компаний отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних компаний подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочерней компании, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

(iv) Потеря контроля

При утрате контроля над дочерней компанией Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящихся к ней неконтролирующих долей участия и других составляющих ее собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиции в бывшую дочернюю компанию, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

(v) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных компаниях.

Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в компании, то наличие значительного влияния предполагается. Совместными компаниями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы

данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных компаний и не несет ответственности по их обязательствам.

Доли в ассоциированных и совместных компаниях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

(b) Прекращенная деятельность

Прекращенной деятельностью является компонент бизнеса Группы, деятельность и потоки денежных средств которого могут быть четко обособлены от остальной части Группы и который:

- представляет собой отдельный значительный вид деятельности или географический район ведения операций;
- является частью единого скоординированного плана выбытия отдельного значительного вида деятельности или географического района ведения операций или
- является дочерней компанией, приобретенной исключительно с целью последующей перепродажи.

Деятельность классифицируется как прекращенная в момент ее выбытия или в момент, когда эта деятельность отвечает критериям классификации в качестве предназначенной для продажи, если последнее произошло раньше. Когда деятельность классифицируется в качестве прекращенной, сравнительные данные отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе представляются так, как если бы эта деятельность была прекращенной с начала соответствующего сравнительного периода.

(i) Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

(c) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок и уступок (при наличии таковых). Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения

соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно надежно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно надежно оценить.

Момент перехода рисков и выгод, вытекающих из права собственности, зависит от конкретных условий каждого договора купли-продажи. При реализации объекта недвижимости переход, как правило, происходит, когда соответствующее здание признается государственной комиссией, организованной местными органами власти для приемки законченных объектов (госкомиссия), пригодным к эксплуатации. Доходы, полученные от продажи объектов недвижимости физическим лицам, признаются, когда предоплата составляет более 95% от стоимости объекта недвижимости.

Выручка от реализации недвижимости отражается по ценам, действовавшим на дату заключения договоров реализации, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания реализации.

(ii) Выручка от реализации строительных услуг

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

Выручка от реализации услуг по строительству отражается в отчете о прибылях и убытках ежемесячно в соответствии со следующими принципами:

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

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

Выручка дочерних компаний от оказания услуг по выполнению строительных работ сторонним техническим заказчикам, оказывающим услуги технического заказа другим компаниям Группы, осуществляющим функции инвестора или соинвестора, учитывается как выручка от внутригрупповой реализации и исключается путем уменьшения общей суммы выручки и соответствующей себестоимости.

(iii) Прочая выручка

Выручка от продажи строительных материалов, и прочая выручка отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе в момент перехода к покупателю всех существенных рисков и выгод, связанных с правом собственности.

(d) Прочие расходы

(i) Арендные платежи

Платежи по договорам операционной аренды признаются в консолидированном отчете о совокупном доходе за период равномерно на всем протяжении срока действия договора аренды. Полученные льготы по аренде признаются в качестве неотъемлемой части общей суммы арендных платежей в течение всего срока действия договора аренды.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды (лизинга) распределяются между финансовыми расходами и уменьшением оставшейся суммы обязательства. Финансовые расходы распределяются по каждому периоду в течение срока действия договора аренды таким

образом, чтобы ставка, по которой начисляются проценты на оставшуюся часть арендных обязательств, была постоянной.

(ii) Расходы на социальные программы

Постольку, поскольку Группа производит отчисления на социальные программы, которые рассчитаны не только на ее сотрудников, но и на других граждан, указанные отчисления отражаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

(e) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, курсовые разницы. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, убытки от выбытия финансовых активов, курсовые разницы, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Затраты на привлечение заемных средств, не связанные непосредственно с приобретением, строительством/возведением или производством/выпуском квалифицируемых активов, признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной ставки процента.

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по займам, которое разрешает исключать запасы, создаваемые или каким-либо образом производимые в значительных количествах на регулярной основе. В связи с этим Группа не включает такие затраты по займам в себестоимость возведенных объектов, а списывает их по мере возникновения.

Прибыли и убытки от изменения курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход в зависимости от того, отражает ли она чистую прибыль или чистый убыток.

(f) Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующую функциональную валюту компаний Группы по курсам, действовавшим на даты их совершения. Монетарные активы и обязательства в иностранной валюте на отчетную дату пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на эту дату. Прибыль или убыток по курсовым разницам по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированной с учетом процентов и сумм выплат за период, и амортизированной стоимостью в иностранной валюте, пересчитанной по курсу на конец отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, отраженные по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на дату определения их справедливой стоимости. Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, оцененные по первоначальной стоимости, пересчитаны с использованием валютного курса, действовавшего на дату проведения сделки. Курсовые разницы, возникшие по результатам пересчета, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением курсовых разниц, возникших по результатам пересчета стоимости долевых инструментов, имеющих в наличии для продажи, которые отражаются в составе прочего совокупного дохода.

(g) Вознаграждения работникам

(i) Отчисления в Пенсионный фонд РФ

План с установленными взносами представляет собой план выплат вознаграждений работникам по окончании трудовых отношений с ними, в соответствии с которым компания производит фиксированные взносы в независимый фонд и не несет юридических или конструктивных обязательств по уплате каких-либо дополнительных сумм. Обязательства по осуществлению

взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, в том числе в Пенсионный фонд РФ, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров. Ранее уплаченные взносы признаются в качестве актива в сумме, в какой возможен возврат внесенных средств или уменьшение размера будущих взносов. Суммы, которые должны быть внесены в счет планов с установленными взносами по прошествии более 12 месяцев после окончания отчетного периода, в котором работники оказывали услуги в рамках трудовых договоров, дисконтируются до их приведенной стоимости.

(ii) Краткосрочные вознаграждения

Обязательства по планам краткосрочных вознаграждений работникам отражаются на недисконтированной основе и относятся на расходы по мере оказания работниками соответствующих услуг в рамках трудовых договоров. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочных планов материального стимулирования или участия в прибыли, если у Группы имеется текущее юридическое или конструктивное обязательство по выплате этой суммы по результатам труда работника в прошлых периодах и при условии, что размер такого обязательства может быть определен с достаточной степенью точности.

(h) Резервы

Резерв отражается в том случае, если по результатам прошлых событий у Группы возникает юридическое или конструктивное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и существует вероятность того, что выполнение данного обязательства повлечет за собой отток экономических выгод. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением ставки дисконтирования до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и рисков, связанных с выполнением данного обязательства. Изменение дисконтированной величины, вызванное уменьшением периода дисконтирования (высвобождение дисконта), признается в качестве финансовых расходов.

(i) Резерв по налоговым обязательствам

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда налог подлежит уплате в соответствии с требованиями действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов отражаются в составе расхода по налогу на прибыль или себестоимости реализованной продукции.

(ii) Судебные издержки

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

(iii) Обременительные договоры

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

(i) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

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

В том случае, если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разные сроки полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в свернутом виде по строке «Прочие доходы» или «Прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующие затраты

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению компанией дополнительных экономических выгод в будущем. Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их возникновения.

(iii) Амортизация

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Амортизация обычно признается в отчете о прибылях и убытках линейным методом в течение предполагаемого срока полезного использования каждой части объекта основных средств, поскольку это наиболее точно отражает ожидаемую структуру потребления будущих экономических выгод, воплощенных в актив.

Ниже указаны расчетные сроки полезного использования активов на текущий и сравнительный периоды:

- здания 20–60 лет;
- машины и оборудование 5–25 лет;
- производственный и хозяйственный инвентарь 5–10 лет.

Методы начисления амортизации, сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств пересматриваются на каждую отчетную дату и, при необходимости, корректируются.

(j) Нематериальные активы

(i) Гудвил

Гудвил, возникающий при приобретении дочерних компаний, отражается по себестоимости за вычетом убытков от обесценения.

(ii) Прочие нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие ограниченные сроки полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

(iii) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все прочие затраты, включая затраты в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(iv) Амортизация

Амортизация исчисляется с фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива.

Каждый объект нематериальных активов, кроме гудвила, амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования начиная с даты готовности к эксплуатации и отражается в составе прибыли или убытка за период, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе. Расчетные сроки полезного использования различных активов на текущий и сравнительный периоды составляют 3–10 лет.

Переоценка методов начисления амортизации, сроков полезного использования и остаточной стоимости проводится на каждую отчетную дату и, при необходимости, в них вносятся соответствующие изменения.

(к) Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность - это имущество, удерживаемое либо для получения дохода от аренды, либо для повышения стоимости капитала или в обоих случаях, но не для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности, использования в строительстве или для административных целей.

Инвестиционная собственность представлена земельными участками с неопределенным будущим использованием.

Инвестиционная собственность оценивается по справедливой стоимости с отражением всех изменений в ней в составе прибыли или убытка.

Когда использование имущества изменяется таким образом, что оно реклассифицируется как основные средства или запасы, его справедливая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

Группа реклассифицирует земельные участки из состава инвестиционной собственности в состав незавершенного строительства в момент утверждения двухлетнего операционного плана строительства.

(l) Финансовые инструменты

Группа классифицирует производные финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, займы и дебиторская задолженность.

(i) Производные финансовые активы и обязательства – признание и прекращение признания

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также выпущенные долговые ценные бумаги на дату их возникновения/выпуска. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия договорных прав на потоки денежных средств от этого финансового актива, либо, когда Группа передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с владением этим финансовым активом. Любое участие в переданном финансовом активе, возникшее или оставшееся у Группы, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия. Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет, если данное право не обусловлено событием в будущем и является юридически исполнимым как в ходе обычной деятельности, так и в случае неисполнения обязательства, несостоятельности или банкротства Группы или кого-либо из контрагентов.

(ii) *Непроизводные финансовые активы - оценка*

Займы и дебиторская задолженность

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

В категорию займов и дебиторской задолженности входят следующие классы активов: торговая и прочая дебиторская задолженность (см. примечание 24) и займы выданные.

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся остатки денежных средств, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых при первоначальном признании составляет три месяца или меньше, подверженные незначительному риску изменения справедливой стоимости.

В консолидированном отчете о движении денежных средств раскрывается информация по процентным финансовым инструментам со сроком оборачиваемости более трех месяцев.

(iii) *Непроизводные финансовые обязательства - оценка*

Группа классифицирует непроизводные финансовые обязательства в категорию прочих финансовых обязательств. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

К прочим финансовым обязательствам относятся кредиты и займы, банковские овердрафты и торговая и прочая кредиторская задолженность.

(iv) *Договоры финансовых гарантий*

Гарантии, выданные по обязательствам третьих и связанных сторон, учитываются в соответствии с МСФО 4 «Договоры страхования».

(m) Акционерный капитал

Обыкновенные акции классифицированы как часть собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с эмиссией обыкновенных акций и опционами на покупку акций, отражаются без учета налогового эффекта как уменьшение собственного капитала.

(n) Арендованные активы

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

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

(o) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, по договорам инвестирования и соинвестирования, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект недвижимости. Данные затраты распределяются на построенные квартиры пропорционально их площади. Стоимость объектов недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом.

При осуществлении строительства жилой недвижимости Группа может принимать на себя следующие дополнительные обязательства:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершению их строительства, например, школы, детские сады.
- строить определенные объекты инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанции, системы водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодороги;
- строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей не возместит Группе затраты на их строительство, например, парковочные места;
- заключать с местными органами власти договора на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство которых было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам.

Если выполнение условий таких обязательств непосредственно связано со строительством возводимых Группой объектов жилой недвижимости на продажу, затраты на завершение

строительства включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, а также средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Предоплаты за объекты недвижимости по договорам соинвестирования представляют собой платежи или активы, переданные Группой в качестве соинвестора или инвестора в целях финансирования проектов по строительству недвижимости, выполняемых третьими сторонами.

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

(р) **Обесценение**

Непроизводные финансовые активы

Оценка финансового актива, не оцениваемого по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, проводится на каждую отчетную дату с целью выявления объективных признаков обесценения. Финансовый актив считается обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после его первоначального признания произошло событие, повлекшее убыток, и что это событие оказало отрицательное влияние на ожидаемые будущие потоки денежных средств от использования данного актива, величину которых можно оценить с достаточной степенью точности.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов (включая долевые ценные бумаги) могут относиться неплатежи или иное неисполнение должниками своих обязательств, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой даже не рассматривались бы, признаки возможного банкротства должника или эмитента, неблагоприятные изменения в платежеспособности заемщиков или эмитентов в составе Группы экономические условия, приводящие к неисполнению должниками своих обязательств, либо исчезновение действующего рынка для какой-либо ценной бумаги. Объективным свидетельством обесценения инвестиции в долевую ценную бумагу также является ситуация, когда фактическая стоимость такой инвестиции на протяжении длительного времени существенно превышает ее справедливую стоимость.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизируемой стоимости

Признаки, свидетельствующие об обесценении таких активов, Группа рассматривает как на уровне отдельных активов, так и совместно, на уровне группы активов. Все активы, являющиеся значительными по отдельности, оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке. Те активы, в отношении которых не было выявлено обесценение на уровне отдельного актива, совместно оцениваются на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не было идентифицировано. Не являющиеся значительными по отдельности активы оцениваются на предмет обесценения совместно посредством объединения активов со сходными характеристиками риска.

При оценке обесценения на уровне группы активов Группа использует исторические тренды вероятности возникновения убытков, сроки восстановления и суммы понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства о том, являются ли текущие экономические и

кредитные условия таковыми, что фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше ожидаемых исходя из исторических трендов убытков.

Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете резерва под обесценение. Если Группа считает, что перспективы возмещения актива не являются реалистичными, соответствующие суммы списываются. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения и это уменьшение может быть объективно связано с событием, произошедшим после того, как обесценение было признано, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционной собственности, запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается каждый год в одно и то же время.

Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, которая генерирует приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, в значительной степени независимый от других активов или ЕГДС. При условии выполнения ограничения касательно того, что уровень тестирования не может быть выше уровня операционных сегментов, для целей проверки на предмет обесценения гудвила те ЕГДС, на которые был распределен гудвил, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвил отслеживается для целей внутренней отчетности. Гудвил, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, распределяется на группы ЕГДС, которые, как ожидается, выиграют от эффекта синергии при этом объединении бизнеса.

Корпоративные активы Группы не генерируют отдельные денежные потоки и ими пользуются более одной ЕГДС. Стоимость корпоративных активов распределяется между ЕГДС на обоснованной и последовательной основе, их проверка на обесценение осуществляется в рамках тестирования той ЕГДС, на которую был распределен соответствующий корпоративный актив.

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива или ЕГДС, к которой этот актив относится, превышает его возмещаемую стоимость.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДС сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на соответствующую ЕГДС (или группу ЕГДС), а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе этой ЕГДС (группы ЕГДС).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвила, не восстанавливаются. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в

одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если произошли изменения в оценках, использованных при расчете возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

(q) Налог на прибыль

Налог на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога и сумму отложенного налога. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Сумма текущего налога к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого годового дохода или убытка с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, включая корректировки по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Сумма отложенного налога отражается в отношении временных разниц, возникающих между данными бухгалтерского учета и данными, используемыми для целей налогообложения.

Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние компании и совместно контролируемые компании, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем;
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

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

Отложенные налоговые активы и обязательства сальдируются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации-налогоплательщика или с разных организаций-налогоплательщиков в тех случаях, когда они намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства путем взаимозачета или имеют возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

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

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, в связи с чем налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(r) Прибыль на акцию

Группа представляет информацию о базовой и разводненной прибыли по своим обыкновенным акциям. Показатель базовой прибыли на акцию рассчитывается как частное от деления суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение года, скорректированное на количество выкупленных собственных акций. Разводненная прибыль на акцию определяется путем корректировки суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении, скорректированного на количество выкупленных собственных акций, с учетом влияния всех обыкновенных акций, обладающих потенциальным разводняющим эффектом.

(s) Сегментная отчетность

В качестве операционного сегмента выделяется компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, которая может приносить выручку и связана с расходами, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. По сегменту имеется отдельная финансовая информация, а все результаты операционной деятельности такого компонента регулярно анализируются президентом Группы для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки достигнутых результатов

30 Новые стандарты

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

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

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

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

более предусмотрительной, чем текущая модель понесенных убытков. Использование модели может привести к более раннему признанию кредитных убытков.

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

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

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

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

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

Стандарт также требует оценить наличие значительного элемента финансирования, вызванного изменением временной стоимости денег. Оценка финансирующего компонента в договоре считается практически нецелесообразной, если период между оплатой заказчиком товаров или услуг и их передачей составляет менее одного года включительно.

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

Большинство ДДУ, заключенных Группой согласно новой редакции ФЗ №214-ФЗ, предусматривают возможность расторжения, которой покупатель может воспользоваться, уплатив относительно невысокий штраф. Однако определенное количество договоров было заключено без таких условий, а в полном соответствии с 214-ФЗ. В связи с этим, в соответствии с МСФО (IFRS) 15 выручка по таким договорам будет признаваться по методу «с течением времени».

Группа планирует перейти на МСФО (IFRS) 15, используя полный ретроспективный подход. В результате проведенного анализа Группа рассчитала влияние применения стандарта на дату перехода для сравнительной информации. В результате ретроспективного применения стандарта уменьшение чистых активов на 31 декабря 2017 года предположительно составит 9,149 миллионов рублей, включая эффект от начисления отложенных налоговых активов в сумме 2,333 миллионов (31 декабря 2016 года: уменьшение на 4,143 миллиона рублей, включая эффект от начисления

отложенных налоговых активов в сумме 1,035 миллионов рублей). Данная оценка была составлена, исходя из действующей учетной политики Группы в части применения освобождения от капитализации процентов, предусмотренных стандартом МСФО 23 «Затраты по займам».

Группа продолжает оценку влияния внедрения стандарта на свою консолидированную финансовую отчетность и не ожидает, что эффект от применения нового стандарта на чистые активы на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года будет отличаться от приведенного выше более, чем на 20%.

(c) МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

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

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

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

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

(d) Прочие изменения

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

31 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг:

млн руб.	Прим.	2017	2016
Кредиты и займы, краткосрочные	21	15,784	10,420
Плюс: кредиты и займы, долгосрочные	21	44,702	55,111
Минус: денежные средства и их эквиваленты		(45,452)	(24,812)
Чистая сумма задолженности		15,034	40,719

Затраты на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение инвестиционных прав

млн руб.	Прим.	2017
Изменения:		
Незавершенного строительства, предназначенного для продажи	18	(16,722)
Готовой продукции и товаров для перепродажи	18	7,521
Авансов, выданных по договорам на приобретение дочерних компаний и инвестиционных прав	19	13,862
Кредиторской задолженности по строительным работам и прочей торговой кредиторской задолженности	23	5,022
Кредиторской задолженности за приобретение инвестиционных прав	23	197
Резервов на расходы по завершению строительства	22	(7,693)
		2,187
Себестоимость реализации объектов недвижимости		141,972
Приобретение инвестиционных прав и земельных участков	18	(7,258)
Авансы, выданные на покупку инвестиционных прав	18	(8,575)
Затраты на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение инвестиционных прав		128,326

Поступления от продаж недвижимости

млн руб.	Прим.	2017
Изменение авансов, полученных от покупателей и заказчиков	23	18,525
Выручка от реализации объектов недвижимости	6	169,859
НДС к уплате*		1,236
Поступления от продажи недвижимости		189,620

*НДС к уплате, уменьшающий выручку от реализации объектов недвижимости

Прибыль до учета процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА)

млн руб.	Прим.	2017	2016 (пересчитано)
Прибыль и общий совокупный доход за год		3,154	19,061
Плюс: амортизация основных средств и нематериальных активов	13, 14	1,649	930
Плюс: процентные расходы	10	11,333	3,128
Минус: процентные доходы	10	(3,729)	(2,305)
Плюс: расход по налогу на прибыль с учетом налога на прибыль по прекращенной деятельности	12, 8	1,198	2,703
ЕБИТДА		13,605	23,517
Убыток от обесценения/ (восстановление убытка от обесценения), нетто	16	2,538	(2,874)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	15	(967)	(4,629)
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	7(b)	-	(5,942)
Убыток от обесценения финансовых активов	10	329	95
Списание кредиторской задолженности	10	(51)	(156)
(Прибыль)/убыток по курсовым разницам, нетто	10	(556)	893
Результат от продажи и списания основных средств	9	263	58
Прибыль от выбытия дочерних компаний, инвестиционных прав и инвестиционной собственности, нетто	7	(161)	(50)
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	9	1,755	54
Списание прочих материалов		119	138
Прочие финансовые доходы	10	(176)	(2)
Доход от изменения условий по долгосрочному финансовому инструменту	10	(1,050)	-
Скорректированная ЕБИТДА		15,648	11,102

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Прибыль до учета процентов, налогов и амортизации (ЕВИТДА), исключая долю приобретения земли, включенную в себестоимость продаж

млн руб.	Прим.	2017	2016 (пересчитано)
Скорректированная ЕВИТДА	31	15,648	11,102
Доля приобретения земли, включенная в себестоимость продаж		5,047	1,484
Доля приобретения проектов, учтенных по справедливой стоимости, включенная в себестоимость продаж		6,673	-
Скорректированная ЕВИТДА без учета стоимости земли		27,368	12,586

Денежные средства от операционной деятельности до расходов на приобретение и доходов от продажи инвестиционных прав и земельных участков, а также авансов, выданных на покупку инвестиционных прав

млн руб.	2017	2016 (пересчитано)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменения запасов, торговой и прочей дебиторской и кредиторской задолженности и резерва на завершения строительства	14,108	11,780
<i>Изменения:</i>		
Запасов до приобретения и продажи инвестиционных прав и земельных участков	16,265	(13,279)
Торговой и прочей дебиторской задолженности, исключая авансы, выданные на покупку инвестиционных прав и земельных участков	(14,531)	(2,232)
Торговой и прочей кредиторской задолженности	30,609	43,355
Резерва на завершение строительства	8,018	(737)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов и до расходов на приобретение и доходов от продажи инвестиционных прав и земельных участков и авансов, выданных на покупку инвестиционных прав	54,469	38,887
Налог на прибыль уплаченный	(4,559)	(2,526)
Проценты уплаченные	(9,848)	(1,373)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности до расходов на приобретение и доходов от продажи инвестиционных прав и земельных участков и авансов, выданных на покупку инвестиционных прав	40,062	34,988
Расходы на приобретение инвестиционных прав и земельных участков	(7,258)	(17,557)
Доходы от продажи инвестиционных прав и земельных участков	1,101	178
Авансы, выданные на покупку инвестиционных прав	(8,575)	1,158
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	25,330	18,767



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету директоров ПАО «Группа Компаний ПИК»

Мнение

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

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

Основание для выражения мнения

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

Аудлируемое лицо: ПАО «Группа Компаний ПИК».
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 1027739137084
Москва, Россия

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за
№ 1027700125628

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

Ключевые вопросы аудита

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

Уточнение результата сделки по объединению бизнеса

См. примечание 7 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>В декабре 2016 года в результате ряда сделок Группа приобрела контроль над бизнесом группы компаний, являвшейся девелопером крупномасштабных жилых проектов. Стоимость приобретения составила 18,799 миллионов рублей.</p> <p>Руководство по результатам предварительной оценки определило справедливую стоимость приобретенных идентифицируемых чистых активов в размере 26,145 миллионов рублей.</p> <p>В течение двенадцати месяцев после даты приобретения руководство Группы уточнило оценку справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов и скорректировало сравнительные показатели, указанные в консолидированном отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года, в результате чего величина дохода от выгодного приобретения дочерних компаний, признанная в ранее выпущенной консолидированной финансовой отчетности за 2016 год, была уменьшена на 1,404 миллиона рублей.</p> <p>Величины корректировок были определены руководством в результате подробного анализа приобретенного бизнеса и выявления дополнительных активов и обязательств, на которые</p>	<p>Мы изучили процедуры, примененные руководством при определении корректировок справедливой стоимости приобретенных идентифицируемых чистых активов.</p> <p>Мы проанализировали основные причины, которые повлекли уточнение справедливой стоимости приобретенных идентифицируемых чистых активов.</p> <p>Мы сопоставили с вовлечением наших собственных специалистов по оценке обновленные модели оценки, подготовленные руководством по отдельным существенным компонентам сделки по приобретению, в которых были выявлены дополнительные идентифицируемые активы и обязательства и/или допущения в которых были скорректированы, с моделями оценки, протестированными в рамках аудита консолидированной финансовой отчетности Группы за 2016 год, и определили изменения в ключевых входящих данных. Мы критически оценили использованные уточненные ключевые входящие данные, включая прогнозы объемов и цен продаж и составляющие затрат на завершение строительства проектов, включая их сопоставление с технической документацией, и протестировали</p>

<p>также следовало распределить стоимость приобретения. Справедливая стоимость данных активов и обязательств была определена руководством на основании профессиональных суждений и допущений.</p>	<p>точность перераспределения стоимости приобретения.</p> <p>Мы протестировали точность расчета скорректированного дохода от выгодного приобретения бизнеса.</p> <p>Мы провели аудиторские процедуры в отношении точности и полноты раскрытий, сделанных в примечании 7 к консолидированной финансовой отчетности Группы.</p>
<p>Точность и полнота резерва на расходы по завершению строительства</p>	
<p>См. примечание 22 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p>Ключевой вопрос аудита</p>	<p>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</p>
<p>Существенная доля общих распределяемых затрат, связанных с реализацией проектов, может быть понесена после завершения строительства отдельного объекта и признания соответствующей выручки, что происходит ввиду длительности производственного цикла проектов.</p> <p>В момент признания выручки от продажи объектов недвижимости Группа относит на себестоимость проданных объектов часть расходов, которые будут понесены в отношении строительства инженерных сетей, дорог, социальных объектов и благоустройства территории пропорционально площади признанных в реализации объектов недвижимости к общей ожидаемой к реализации площади проекта и начисляет соответствующий резерв на завершение строительства. На 31 декабря 2017 года резерв на расходы по завершению строительства составляет 18,144 миллиона рублей. Сумма резерва оценивается на каждую отчетную дату на основании актуализированных бюджетов и зависит от индивидуальных характеристик возводимых объектов и оценок в отношении стоимости и сроков их</p>	<p>Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе прогнозирования затрат по завершению строительства.</p> <p>На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, а также сравнили с соответствующими решениями инвестиционных комитетов Группы.</p> <p>Мы сравнили на выборочной основе актуализированные бюджеты с предыдущими их версиями, использованными для целей расчета резерва на расходы по завершению строительства на предшествующие отчетные даты, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных изменений.</p> <p>Мы сравнили себестоимость строительства квадратного метра в проектах, по которым на 31 декабря 2017 года был создан резерв на расходы по завершению строительства, с себестоимостью квадратного метра в сопоставимых проектах, полностью</p>

<p>строительства, для которых характерна существенная степень неопределенности. Соответственно, изменения в оценке допущений могут привести к существенному изменению балансовой стоимости резерва, признанного в консолидированной финансовой отчетности Группы.</p>	<p>завершенных в отчетном и прошлых годах, и критически оценили полученные объяснения по выявленным существенным отклонениям.</p> <p>Мы сопоставили заложенный в бюджетах проектов уровень рентабельности с другими проектами, имеющими схожие характеристики, и критически оценили идентифицированные существенные несоответствия.</p>
<p>Точность и полнота признания обесценения незавершенного строительства</p>	
<p>См. примечание 16 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p>Ключевой вопрос аудита</p>	<p>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</p>
<p>Запасы Группы, которые по состоянию на 31 декабря 2017 года составляют 243,783 миллиона рублей, в основном представлены объектами недвижимости в строящихся проектах.</p> <p>В ходе подготовки консолидированной финансовой отчетности Группа провела анализ незавершенного строительства с целью выявления объектов, балансовая стоимость которых на отчетную дату превышает чистую стоимость реализации. По результатам проведенного анализа были определены низкорентабельные объекты, по которым были подготовлены модели расчета чистой стоимости реализации с привлечением независимого оценщика. Обесценение запасов по состоянию на 31 декабря 2017 года составляет 3,239 миллионов рублей.</p> <p>Объекты незавершенного строительства, приобретённые в результате сделки по объединению бизнеса в декабре 2016 года и оцененные при первоначальном признании Группой по справедливой стоимости, существенно увеличили масштабы деятельности Группы и составили на отчетную дату значительную величину, а именно около</p>	<p>Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе выявления проектов, объекты в которых могут быть проданы с отрицательной или низкой доходностью. Мы сопоставили заложенный в бюджетах проектов уровень рентабельности с другими проектами, имеющими схожие характеристики, и критически оценили идентифицированные существенные несоответствия.</p> <p>Мы вовлекли в процесс аудита наших собственных специалистов по оценке и выборочно протестировали модели расчета чистой стоимости реализации, подготовленные независимым оценщиком, а также критически оценили использованные ключевые входящие данные, включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на выборочной основе мы сравнили составляющие затрат на завершение строительства в моделях с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации и актуализированными бюджетами; - мы сопоставили на выборочной основе актуализированные бюджеты

<p>48% от общей величины запасов Группы. В то же время, в этих проектах были проведены уточнения архитектурных, инженерных и дизайнерских решений, а также они особенно чувствительны к изменениям конъюнктуры рынка. В связи с этим анализ по выявлению обесценения и определение его величины по состоянию на 31 декабря 2017 года потребовали больших трудозатрат и значительного профессионального суждения особенно в части проектов, уже начатых, но новых для руководства Группы.</p>	<p>с предыдущими их версиями бюджетов на предшествующие отчетные даты, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных изменений;</p> <ul style="list-style-type: none"> - на выборочной основе мы сравнили прогнозируемые цены продаж в строящихся объектах с фактическими ценами, предлагаемыми в открытом доступе Группой и конкурентами на сопоставимые объекты. <p>Кроме того, мы применили разработанные нами модели оценки для тестирования точности моделей, подготовленных независимым оценщиком, и оценили его компетентность, опыт и профессионализм.</p>
--	---

Классификация и оценка инвестиционной собственности

См. примечание 15 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Инвестиционная собственность Группы представляет собой земельные участки, использование которых по оценкам руководства носит неопределенный характер. Данные участки учитываются по справедливой стоимости, которая по состоянию на 31 декабря 2017 года составляет 23 690 миллионов рублей.</p> <p>Справедливая стоимость земельных участков, которые по существу готовы к началу выполнения проектов по строительству недвижимости, определяется на основе модели дисконтированных денежных потоков, прогнозируемых по таким возможным проектам. Данный подход предполагает применение допущений в отношении будущей цены продажи недвижимости, стоимости строительства, даты начала и</p>	<p>Мы оценили критерии, применяемые руководством при первоначальном признании и последующей классификации земельных участков в категорию инвестиционной собственности, а также мы изучили внутреннюю документацию, предоставленную руководством в качестве подтверждения отсутствия планов по началу строительства на данных земельных участках проектов Группы, а, следовательно, наличия неопределенности будущего использования данных земельных участков.</p> <p>Мы проанализировали процесс, которому следовало Руководство Группы при определении справедливой стоимости инвестиционной</p>

<p>сроков завершения строительства, а также ставки дисконтирования. Справедливая стоимость остальных земельных участков определяется сравнительным методом, учитывающим цены реализации ближайших аналогов.</p> <p>Оценка справедливой стоимости требует применения профессиональных суждений, а также для нее характерна существенная степень неопределенности в связи с:</p> <ul style="list-style-type: none"> - отдаленными сроками возможного строительства по участкам, оцениваемым доходным методом; - сложностями по подбору аналогов по участкам, оцениваемым сравнительным методом; - а также существенной волатильностью экономической ситуации. <p>Изменение в вышеупомянутых допущениях и оценках может привести к существенным изменениям справедливой стоимости.</p>	<p>собственности, включая привлечение независимого оценщика.</p> <p>Мы оценили компетентность, опыт и профессионализм независимого оценщика.</p> <p>Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для проведения аудиторских тестов в отношении моделей оценки справедливой стоимости, подготовленных независимым оценщиком, по существенным объектам инвестиционной собственности, критически оценили использованные ключевые входящие данные, включая начало и сроки реализации проектов, прогнозы объемов и цен продаж, а также примененные допущения и суждения на основе доступной рыночной информации. Кроме того, мы применили разработанные нами модели оценки для тестирования точности моделей, подготовленных независимым оценщиком.</p> <p>Мы сравнили справедливую стоимость, определенную оценщиком, с первоначальной стоимостью приобретения, и критически оценили причины существенных изменений стоимости.</p>
--	---

Прочие сведения, связанные с дополнительной информацией

Дополнительная информация, прилагаемая к данной консолидированной финансовой отчетности на странице 67, представлена исключительно для удобства пользователей, не является частью данной консолидированной финансовой отчетности и аудит данной информации не проводился.

Прочая информация

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

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

— выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной

финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.



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

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

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

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

Фонарева Светлана

Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия

13 апреля 2018 года