

ПАО «Группа Компаний ПИК»

**Консолидированная финансовая отчетность
за 2016 год и
аудиторское заключение независимых
аудиторов**

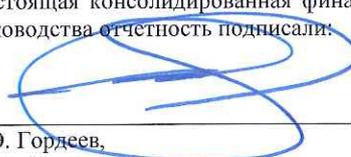
Содержание

| | |
|---|------|
| Консолидированный отчет о финансовом положении | 3 |
| Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе | 4 |
| Консолидированный отчет об изменениях в капитале | 5 |
| Консолидированный отчет о движении денежных средств | 6 |
| Примечания к консолидированной финансовой отчетности | 7-60 |
| Аудиторское заключение независимых аудиторов | 61 |

Консолидированный отчет о финансовом положении

| млн руб. | Прим. | 31 декабря 2016 | 31 декабря 2015 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| АКТИВЫ | | | |
| Внеоборотные активы | | | |
| Основные средства | 13 | 23,176 | 7,752 |
| Нематериальные активы | 14 | 3,113 | 144 |
| Инвестиционная собственность | 15 | 26,581 | - |
| Инвестиции, учитываемые методом долевого участия | | 289 | 170 |
| Прочие инвестиции | 17 | 1,913 | 169 |
| Отложенные налоговые активы | 18 | 7,079 | 1,211 |
| Итого внеоборотных активов | | 62,151 | 9,446 |
| Оборотные активы | | | |
| Запасы | 19 | 253,644 | 69,933 |
| Прочие инвестиции | 17 | 409 | - |
| Налог на прибыль к возмещению | | 572 | 346 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 20 | 15,896 | 9,958 |
| Денежные средства и их эквиваленты | | 24,812 | 17,022 |
| Итого оборотных активов | | 295,333 | 97,259 |
| Итого активов | | 357,484 | 106,705 |
| СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| Собственный капитал | | | |
| Акционерный капитал | 21 | 41,295 | 41,295 |
| Добавочный капитал | | (8,470) | (8,470) |
| Нераспределенная прибыль | | 22,398 | (886) |
| Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании | | 55,223 | 31,939 |
| Неконтролирующая доля | 9 | 76 | 808 |
| Итого собственного капитала | | 55,299 | 32,747 |
| Долгосрочные обязательства | | | |
| Кредиты и займы | 22 | 55,111 | 12,894 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 23 | 9,752 | 988 |
| Отложенные налоговые обязательства | 18 | 16,413 | 1,078 |
| Итого долгосрочных обязательств | | 81,276 | 14,960 |
| Краткосрочные обязательства | | | |
| Кредиты и займы | 22 | 10,420 | 270 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 23 | 195,930 | 50,319 |
| Резервы | 24 | 13,559 | 7,801 |
| Кредиторская задолженность по налогу на прибыль | | 1,000 | 608 |
| Итого краткосрочных обязательств | | 220,909 | 58,998 |
| Итого обязательств | | 302,185 | 73,958 |
| Итого собственного капитала и обязательств | | 357,484 | 106,705 |

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 17 апреля 2017 года. От имени руководства отчетность 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. | 2016 | 2015 |
|---|-------|----------------|---------------|
| Выручка | | 60,090 | 51,132 |
| Себестоимость продаж | | (41,541) | (33,495) |
| Валовая прибыль | | 18,549 | 17,637 |
| Прибыль от выбытия дочерних предприятий и инвестиционных прав, нетто | 10 | 50 | 91 |
| Коммерческие расходы | | (2,919) | (1,600) |
| Административные расходы | | (4,820) | (3,645) |
| Изменение справедливой стоимости инвестиционной собственности | 15 | 4,629 | - |
| Восстановление убытка/ (убыток от обесценения), нетто | 16 | 2,872 | (630) |
| Доход от выгодного приобретения дочерних компаний | 9 | 7,346 | - |
| Прочие расходы, нетто | | (593) | (285) |
| Результаты операционной деятельности | | 25,114 | 11,568 |
| Финансовые доходы | 11 | 2,519 | 5,615 |
| Финансовые расходы | 11 | (4,461) | (3,949) |
| Чистые финансовые (расходы)/доходы, нетто | | (1,942) | 1,666 |
| Доля в (убытке)/прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль | | (18) | 48 |
| Прибыль до налогообложения | | 23,154 | 13,282 |
| Расход по налогу на прибыль | 12 | (2,689) | (1,833) |
| Прибыль и общая совокупная прибыль за год | | 20,465 | 11,449 |
| <i>Причитающиеся:</i> | | | |
| Собственникам Компании | | 20,082 | 11,172 |
| Держателям неконтролирующих долей | | 383 | 277 |
| Итого совокупной прибыли за год | | 20,465 | 11,449 |
| Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб. | 21 | 30.40 | 16.91 |

Консолидированный отчет об изменениях в капитале

| млн руб. | Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании | | | | Неконтролирующая доля | Итого собственного капитала |
|--|---|--------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------------------|
| | Акционерный капитал | Добавочный капитал | Нераспределенная прибыль | Итого | | |
| Остаток на 1 января 2015 | 41,295 | (8,470) | (12,058) | 20,767 | 546 | 21,313 |
| Прибыль и общая совокупная прибыль за год | - | - | 11,172 | 11,172 | 277 | 11,449 |
| Операции с собственниками Компании | | | | | | |
| Выбытие дочерних предприятий | - | - | - | - | (15) | (15) |
| Остаток на 31 декабря 2015 | 41,295 | (8,470) | (886) | 31,939 | 808 | 32,747 |
| Остаток на 1 января 2016 согласно отчетности за предыдущий год | 41,295 | (8,470) | (886) | 31,939 | 808 | 32,747 |
| Влияние изменений учетной политики (прим. 5) | - | - | 3,916 | 3,916 | - | 3,916 |
| Остаток на 1 января 2016 (пересчитанный) | 41,295 | (8,470) | 3,030 | 35,855 | 808 | 36,663 |
| Прибыль и общая совокупная прибыль за год | - | - | 20,082 | 20,082 | 383 | 20,465 |
| Операции с собственниками Компании | | | | | | |
| Приобретение и выбытие дочерних компаний с неконтролирующими долями, нетто | - | - | - | - | (36) | (36) |
| Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля (прим. 9) | - | - | (714) | (714) | (1,079) | (1,793) |
| Остаток на 31 декабря 2016 | 41,295 | (8,470) | 22,398 | 55,223 | 76 | 55,299 |

Консолидированный отчет о движении денежных средств

| млн руб. | 2016 | 2015 |
|---|-----------------|-----------------|
| ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | | |
| Прибыль за год | 20,465 | 11,449 |
| <i>Корректировки:</i> | | |
| Амортизация | 930 | 1,124 |
| Восстановление убытка от обесценения и убытки от обесценения, включая признанные в себестоимости, нетто | (2,064) | 746 |
| Убыток от обесценения финансовых активов, нетто | 366 | 208 |
| Прибыль от выбытия дочерних предприятий | (9) | (20) |
| Убыток от выбытия основных средств и прочих активов | 72 | 122 |
| Изменение справедливой стоимости инвестиционной собственности | (4,629) | - |
| Убыток/ (прибыль) по курсовым разницам, нетто | 893 | (4,015) |
| Списание кредиторской задолженности | (156) | (225) |
| Доля в (убытке)/прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль | 18 | (48) |
| Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью | 17 | (37) |
| Процентные расходы | 3,185 | 3,741 |
| Процентные доходы | (2,356) | (1,338) |
| Расход по налогу на прибыль | 2,689 | 1,833 |
| Доход от выгодного приобретения дочерних компаний | (7,346) | - |
| Изменения: | 12,075 | 13,540 |
| Запасов | (30,658) | (5,235) |
| Торговой и прочей дебиторской задолженности | (1,074) | (4,178) |
| Торговой и прочей кредиторской задолженности | 43,060 | 12,452 |
| Резерва на завершение строительства | (737) | (2,101) |
| Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов | 22,666 | 14,478 |
| Налог на прибыль уплаченный | (2,526) | (1,793) |
| Проценты уплаченные | (1,373) | (3,489) |
| Чистый поток денежных средств от операционной деятельности | 18,767 | 9,196 |
| ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | | |
| Поступления от продажи основных средств | 313 | 126 |
| Проценты полученные | 2,143 | 1,333 |
| Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов | (948) | (467) |
| Приобретение дочерних предприятий, за вычетом приобретенных денежных средств | (15,766) | - |
| Предоставление финансирования дочерним предприятиям до их приобретений | (23,874) | - |
| Займы, предоставленные третьим лицам | (226) | - |
| Приобретения, учитываемые методом долевого участия | (138) | - |
| Приобретение прочих инвестиций | (18) | (112) |
| Прочие поступления/приобретения, нетто | 4 | - |
| Приобретение инвестиционной собственности | (6,644) | - |
| Погашение займов выданных | - | 395 |
| Чистый поток денежных средств, (использованных в)/ от инвестиционной деятельности | (45,154) | 1,275 |
| ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | | |
| Получение займов | 6,044 | - |
| Погашение займов | (3,010) | (16,575) |
| Поступления от размещения долгосрочных облигаций | 34,000 | 14,905 |
| Выкуп долгосрочных облигаций | - | (10,000) |
| Выкуп неконтролирующих долей участия | (1,799) | (5) |
| Дивиденды, выплаченные дочерними предприятиями неконтролирующей доли участия | (208) | - |
| Чистый поток денежных средств от/ (использованных в) финансовой деятельности | 35,027 | (11,675) |
| Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто | 8,640 | (1,204) |
| Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты | (850) | 3,987 |
| Денежные средства и их эквиваленты на 1 января | 17,022 | 14,239 |
| Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря | 24,812 | 17,022 |

| Примечание | | стр. |
|-------------------|---|-------------|
| 1 | Отчитывающееся предприятие | 8 |
| 2 | Основы учета | 9 |
| 3 | Функциональная валюта и валюта представления отчетности | 9 |
| 4 | Использование расчетных оценок и допущений | 9 |
| 5 | Основные положения учетной политики | 10 |
| 6 | Определение справедливой стоимости | 27 |
| 7 | Операционные сегменты | 29 |
| 8 | Затраты на персонал | 32 |
| 9 | Приобретение бизнеса и неконтролирующей доли | 32 |
| 10 | Прибыль от выбытия дочерних предприятий и инвестиционных прав | 34 |
| 11 | Финансовые доходы и расходы | 34 |
| 12 | Расход по налогу на прибыль | 35 |
| 13 | Основные средства | 36 |
| 14 | Нематериальные активы | 39 |
| 15 | Инвестиционная собственность | 40 |
| 16 | Убытки от обесценения нефинансовых активов | 42 |
| 17 | Прочие инвестиции | 42 |
| 18 | Отложенные налоговые активы и обязательства | 43 |
| 19 | Запасы | 44 |
| 20 | Торговая и прочая дебиторская задолженность | 46 |
| 21 | Собственный капитал | 46 |
| 22 | Кредиты и займы | 47 |
| 23 | Торговая и прочая кредиторская задолженность | 49 |
| 24 | Резервы | 49 |
| 25 | Финансовые инструменты | 50 |
| 26 | Условные активы и обязательства | 55 |
| 27 | Операции со связанными сторонами | 57 |
| 28 | Основные дочерние предприятия | 58 |
| 29 | События после отчетной даты | 58 |
| 30 | Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО | 59 |

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Организационная структура и виды деятельности

В состав ПАО «Группа Компаний ПИК» (далее «Компания») и его дочерних предприятий (далее совместно «Группа») входят акционерные общества, а также общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, и общества, зарегистрированные за рубежом. Компания была учреждена в 1994 году за счет частного капитала. С 1 июня 2007 года акции Компании котируются на Лондонской фондовой бирже (в форме глобальных депозитарных расписок) и на Московской бирже (МБ).

Компания зарегистрирована по адресу: 123242 Москва, ул. Баррикадная, 19, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются инвестирование в проекты строительства жилых домов и реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей, оконных рам и других строительных конструкций. В 2016 и 2015 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

По состоянию на 31 декабря 2016 года, аффилированные с Сергеем Гордеевым, президентом Группы, лица контролировали 29,9% обыкновенных акций Компании.

(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 предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

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

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

2 Основы учета

(a) Заявление о соответствии МСФО

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

(b) Принцип оценки

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической (первоначальной) стоимости за исключением инвестиционной собственности, которая оценивалась по справедливой стоимости на каждую отчетную дату.

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является рубль, который используется в качестве функциональной валюты Компании и ее дочерних предприятий 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 9 «Приобретение бизнеса и неконтролирующей доли»;
- примечание 15 «Инвестиционная собственность»;
- примечание 16 «Убытки от обесценения нефинансовых активов»;
- примечание 18 «Отложенные налоговые активы и обязательства»;
- примечание 20 «Торговая и прочая дебиторская задолженность»;
- примечание 24 «Резервы»;
- примечание 26 «Условные активы и обязательства».

Информация о суждениях и основных сферах, требующих оценки неопределенности, с которыми связан значительный риск того, что в следующем финансовом году потребуются внесение существенных корректировок, представлена в следующих примечаниях:

- примечание 9 «Приобретение бизнеса и неконтролирующей доли»;

- примечание 15 «Инвестиционная собственность»;
- примечание 16 «Убытки от обесценения нефинансовых активов»;
- примечание 24 «Резервы»;
- примечание 26 «Условные активы и обязательства».

Оценка справедливой стоимости

Группа установила систему контроля в отношении оценки справедливой стоимости. В рамках этой системы действует группа специалистов по оценке, которые в целом отвечают за надзор за проведением всех существенных оценок справедливой стоимости, включая оценки Уровня 3, и отчитываются непосредственно перед финансовым директором предприятия.

Группа специалистов по оценке на регулярной основе проверяет существенные ненаблюдаемые исходные данные и корректировки оценок на предмет обоснования вывода о соответствии данной оценки требованиям МСФО, включая определение уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому данная оценка должна быть отнесена.

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

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

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

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

5 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно всеми предприятиями в составе Группы во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности за исключением изменений, описанных в примечании 5(а).

(а) Изменения в учетной политике

Группа досрочно применила положения МСФО (IAS) 40 "Инвестиционная собственность" с учетом поправок, выпущенных в декабре 2016 года. Поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты, однако разрешается досрочное применение.

Группа считает, что земельные участки, которые не являются частью оперативного бизнес-плана строительства на предстоящие 2 года, представляют собой земельные участки с неопределенным способом использования и, следовательно, отвечают определению инвестиционной собственности, изложенном в МСФО (IAS) 40 с учетом поправок. Соответственно, надлежащим образом утвержденное решение об изменении бизнес-плана в отношении земельного участка может рассматриваться как изменение в способе использования и может привести к его реклассификации в соответствующую категорию активов.

Группа применила поправки к перечню изменений в использовании, указанные в стандарте, которые произошли 1 января 2016 года или после этой даты (дата первоначального применения). На дату первоначального применения Группа пересмотрела классификацию имущества, проведенного на эту дату, реклассифицировала три земельных участка из запасов в инвестиционную собственность и признала разницу между справедливой стоимостью земельных участков и их предыдущей балансовой стоимостью в качестве корректировки входящего остатка нераспределенной прибыли на дату первоначального применения.

Реклассификация, описанная выше, оказала следующее влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы:

млн руб.

| | |
|--|----------------------------|
| Справедливая стоимость запасов на 1 января 2016 года реклассифицированная в инвестиционную собственность | 8,270 |
| Балансовая стоимость запасов, реклассифицированных в инвестиционную собственность по состоянию на 1 января 2016 года | (3,375) |
| Отложенные налоговые обязательства по переоценке инвестиционной собственности | (979) |
| Корректировка нераспределенной прибыли на дату первоначального применения МСФО 40 | <u><u>3,916</u></u> |

(b) 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 9).

Группа оценивает гудвилл на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или 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 приобретаемого предприятия на дату приобретения.

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

(iii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем предприятии, 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 дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей участия и других составляющих его 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 бывшее дочернее предприятие, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

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

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

Ассоциированными являются предприятия, 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 предприятий. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в предприятии, то наличие значительного влияния предполагается. Совместными предприятиями 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 предприятий и не несет ответственности по их обязательствам.

Доли в ассоциированных и совместных предприятиях 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.

(vi) 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) Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующую функциональную валюту предприятий 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.

(d) Финансовые инструменты

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

(i) *Непроизводные 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 20) 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.

(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».

(e) *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.

(f) *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 предприятием 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.

(g) Нематериальные активы

(i) 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.

(ii) 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 гудвилла, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(iii) Амортизация

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

Каждый объект нематериальных активов, кроме гудвилла, 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.

(h) 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 также включает земельные участки с неопределенным будущим использованием. При этом участки, на которых планируется строительство согласно плану двухлетнего строительства к инвестиционной собственности не относятся.

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

Инвестиционная собственность, находящаяся в процессе строительства, состоит из земельных участков, полностью или частично принадлежащих Группе или сданных в аренду Группе, на которых строится или будет строиться коммерческая недвижимость. Эти объекты будут сданы в аренду третьим лицам по завершении.

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.

(i) 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.

(j) 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.

(к) **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.

(l) 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 предприятие 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.

(m) 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) *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.

(n) *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 предприятий от оказания услуг по выполнению строительных работ сторонним техническим заказчикам, оказывающим услуги технического заказа другим предприятиям 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.

(o) 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.

(p) 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.

(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 предприятия и совместно контролируемые предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем;
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла.

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.

(г) 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.

(с) 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 (см. примечание 7).

(t) Новые, еще не принятые Стандарты и Интерпретации

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2016 года и их требования не учитывались при подготовке, данной консолидированной финансовой отчетности. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное существенное влияние на деятельность Группы:

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года и заменит собой Международный стандарт финансовой отчетности МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Группа признает, что новый стандарт вводит много изменений в учет финансовых инструментов, однако Группа не ожидает, что стандарт окажет значительное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы. Группа не планирует досрочного применения данного стандарта.
- МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или позднее. Новый стандарт заменит собой Международные стандарты финансовой отчетности МСФО 11 «Договоры на строительство», МСФО 18 «Выручка», КР МСФО 13 «Программы повышения лояльности покупателей», КР МСФО 15 «Договоры строительства объектов недвижимости», КР МСФО 18 «Активы, полученные от покупателей/заказчиков», ПКР 31 «Выручка – бартерные операции, связанные с рекламными услугами». Группа признает, что новый стандарт вводит много изменений в учет и что он, скорее всего, окажет значительное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы. В соответствии с условиями договоров долевого участия, Группа использует средства, полученные от покупателей в качестве предоплаты, для строительства многоквартирных домов. МСФО (IFRS) 15 требует корректировки оговоренной суммы вознаграждения на существенную финансовую составляющую, используя ставку дисконтирования, которая отражается в виде отдельной финансовой операции между компанией и покупателем при заключении договора. Группа начала оценку возможного влияния стандарта на консолидированную финансовую отчетность.
- МСФО (IFRS) 16 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.

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. Группа не приняла окончательное решение относительно использования возможных исключений из стандарта.

Различные «Усовершенствования к МСФО» были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2017 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение или результаты деятельности.

6 Определение 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.

(а) Основные средства

Справедливая стоимость основных средств, признанных в результате осуществления сделки по объединению бизнеса, основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменен по состоянию на дату проведения оценки в ходе обычной сделки между участниками рынка. При определении справедливой стоимости установок, оборудования, приспособлений и вспомогательных устройств (оснастки) применяется 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 предполагает расчёт суммы затрат, необходимых для воспроизводства или замены данного основного средства, которая затем корректируется на величину снижения его стоимости, вызванного физическим износом, причинами функционального или экономического характера (включая использование метода дисконтированных денежных потоков), и моральным износом.

(b) Инвестиционная собственность

Справедливая стоимость инвестиционной собственности основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществляется, главным образом, на основе сопоставимых ставок дисконтирования, норм доходности и цен реализации в последних операциях, произведенных по принципу независимости сторон, с использованием рыночного подхода для инвестиционной собственности.

(c) Нематериальные активы

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

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

(d) Запасы

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе расчетной оценки цены их продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности предприятия за вычетом ожидаемых затрат на завершение производственного цикла и продажу и обоснованной нормы прибыли, устанавливаемой для компенсации собственных затрат, требуемых для завершения создания и организации продажи этих запасов.

(e) Инвестиции в долевые и долговые инструменты

Справедливая стоимость финансовых активов таких категорий, как активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, инвестиции, удерживаемые до срока погашения, и финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, определяется на основе соответствующих котировок цены покупателя на момент закрытия по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость инвестиций, удерживаемых до срока погашения, определяется исключительно для целей раскрытия информации.

Финансовые вложения в долевые ценные бумаги, не котирующиеся на бирже, оцениваются с использованием таких техник как: анализ дисконтированных денежных потоков, модель ценообразования опционов и сравнение с другими идентичными сделками и инструментами. Если установление справедливой стоимости с достаточной достоверностью иными способами невозможно, вложения в долевые ценные бумаги учитываются по фактической стоимости за вычетом убытков от обесценения.

(f) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, за исключением относящейся к незавершенному строительству, оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Данная справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

(g) Непроизводные финансовые обязательства

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

7 Операционные сегменты

Группа выделяет четыре отчетных сегмента, которые являются стратегическими направлениями ее деятельности:

- *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 проектом, 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 конструкций, и материалов;
- *Прочие виды деятельности:* техническое обслуживание объектов недвижимости, арендные услуги и иные виды деятельности.

Между девелоперско-риелторским, строительным и промышленным сегментами налажено взаимодействие по нескольким направлениям. Взаимодействие осуществляется в сфере предоставления услуг по строительству в процессе возведения объектов недвижимости и в сфере производства строительных конструкций и материалов.

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена далее. Оценка результатов проводится на основе анализа валовой прибыли/(убытка) сегментов, отраженной во внутренних отчетах, которые представляются для изучения президенту Группы. Для оценки результатов используется показатель валовой прибыли сегмента, поскольку руководство полагает, что подобная информация является оптимальной для оценки результатов деятельности отдельных сегментов, так как позволяет сравнивать их результаты с аналогичными показателями других предприятий этой же отрасли.

(i) *Прибыли и убытки сегментов*

| млн руб. | Девелоперско-риелторский сегмент | | Строительный сегмент | | Промышленный сегмент | | Прочие виды деятельности | | Итого | |
|---|----------------------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|--------------|--------------------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Выручка от продаж внешним покупателям | 54,013 | 42,936 | 1,503 | 4,001 | 682 | 1,538 | 3,892 | 2,657 | 60,090 | 51,132 |
| Выручка от продажи между сегментами | 1,570 | 410 | 11,369 | 10,320 | 865 | 1,002 | 1,207 | 529 | 15,011 | 12,261 |
| Итого выручка отчетного сегмента | 55,583 | 43,346 | 12,872 | 14,321 | 1,547 | 2,540 | 5,099 | 3,186 | 75,101 | 63,393 |
| Валовая прибыль | 17,205 | 16,716 | 178 | 63 | 83 | 164 | 1,083 | 694 | 18,549 | 17,637 |
| Валовая маржа | 32% | 39% | 12% | 2% | 12% | 11% | 28% | 26% | 31% | 34% |

Валовая прибыль девелоперско-риелторского сегмента в 2016 году включает в себя положительный эффект от изменения оценочных суждений Группы в отношении бюджета строительства ряда девелоперских проектов в сумме 315 миллионов рублей (2015 год: положительный эффект в сумме 2,562 миллиона рублей).

(ii) **Информация о географических сегментах**

Управление деятельностью девелоперско-риелторского, промышленного, строительного 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 выручка девелоперско-риелторского сегмента от продаж внешним покупателям показана на основе расположения объектов строительства.

| | Девелоперско-риелторский сегмент | |
|-----------------------|---|-----------------|
| | 2016 | 2015 |
| | млн руб. | млн руб. |
| Москва | 16,544 | 15,591 |
| Московская область | 31,528 | 22,623 |
| Прочие регионы России | 5,941 | 4,722 |
| | 54,013 | 42,936 |

(iii) **Сверка показателей выручки, прибыли или убытков отчетных сегментов**

| | 2016 | 2015 |
|---|-----------------|-----------------|
| | млн руб. | млн руб. |
| Сверка выручки | | |
| Итого выручка отчетных сегментов | 75,101 | 63,393 |
| Исключение операций между сегментами | (15,011) | (12,261) |
| Консолидированная выручка | 60,090 | 51,132 |
| Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения | | |
| Валовая прибыль сегментов | 18,549 | 17,637 |
| Консолидированная валовая прибыль | 18,549 | 17,637 |
| Нераспределяемые суммы | | |
| Чистая прибыль от выбытия дочерних предприятий и инвестиционных прав | 50 | 91 |
| Коммерческие расходы | (2,919) | (1,600) |
| Административные расходы | (4,820) | (3,645) |
| Изменение справедливой стоимости инвестиционной собственности | 4,629 | - |
| Восстановление убытка/ (убыток от обесценения), нетто | 2,872 | (630) |
| Доход от выгодного приобретения дочерних компаний | 7,346 | - |
| Чистые прочие расходы | (593) | (285) |
| Финансовые доходы | 2,519 | 5,615 |
| Финансовые расходы | (4,461) | (3,949) |
| Доля в (убытке)/прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль | (18) | 48 |
| Консолидированная прибыль до налогообложения | 23,154 | 13,282 |

Крупнейшие покупатели

В 2016 и 2015 годах продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от общей выручки Группы.

8 Затраты на персонал

| | 2016 млн руб. | 2015 млн руб. |
|--|------------------|------------------|
| Заработная плата | | |
| Себестоимость продаж | 4,483 | 4,376 |
| Административные расходы | 2,966 | 2,056 |
| Коммерческие расходы | 398 | 266 |
| | 7,847 | 6,698 |
| Социальные выплаты и отчисления | | |
| Себестоимость продаж | 1,161 | 1,204 |
| Административные расходы | 534 | 371 |
| Коммерческие расходы | 93 | 58 |
| | 1,788 | 1,633 |
| Всего | 9,635 | 8,331 |

9 Приобретение бизнеса и неконтролирующей доли

(a) Приобретение Группы Мортон и других предприятий

В октябре 2016 года Фонд Horus Real Estate Fund I B.V., аффилированный с президентом Группы, Сергеем Гордеевым, приобрел 100% акций Группы Компаний Мортон, ведущего девелопера крупномасштабных жилых проектов.

В декабре 2016 года Группа приобрела у Horus Real Estate Fund I B.V. 100% -ную долю Группы Компаний Мортон за вознаграждение, равное первоначальной цене приобретения в размере 11,664 миллиона рублей, оплаченной денежными средствами.

В декабре 2016 года Группа приобрела 100% доли в нескольких компаниях, чтобы получить контроль над значительными активами, которые включают земельные участки, основные фонды и компании, предоставляющие услуги по техническому обслуживанию законченных объектов недвижимости. Общая сумма приобретения долей составляет 7,135 миллионов рублей. Группа выплатила 6,543 миллиона рублей вознаграждения в денежной форме до 31 декабря 2016 года.

Данные сделки являются взаимодополняющими и были заключены для достижения общего коммерческого эффекта за короткий период времени. В этой связи Группа учитывает их как единое приобретение бизнеса, результат которого определен для всех сделок на общей основе.

Указанные сделки были учтены как объединение бизнеса и привели к признанию дохода (отрицательного гудвилла) в размере 7,346 миллионов рублей в связи с реализацией сделок за короткий период времени в рамках благоприятной рыночной конъюнктуры.

Руководство Группы привлекло независимого оценщика для распределения цены покупки этих приобретений.

Приобретение компаний оказало следующее влияние на активы и обязательства Группы на дату приобретения:

| | 2016 <u>млн руб.</u> |
|---|--------------------------------|
| Основные средства | 15,021 |
| Нематериальные активы | 2,939 |
| Инвестиционная собственность | 7,038 |
| Отложенные налоговые активы | 5,038 |
| Запасы | 155,651 |
| Прочие инвестиции | 2,006 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 5,421 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 2,441 |
| Отложенные налоговые обязательства | (14,399) |
| Кредиты и займы | (29,872) |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | (119,449) |
| Резервы | (5,690) |
| Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства | <u>26,145</u> |
| Общая величина вознаграждения | 18,799 |
| Доход от выгодного приобретения дочерних компаний | (7,346) |
| Выплаченное вознаграждение | 18,207 |
| Невыплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности | 592 |
| Приобретенные денежные средства | (2,441) |
| Приобретение дочерних предприятий, нетто | <u>15,766</u> |

В состав кредитов и займов и кредиторской задолженности включена сумма финансирования Группой дочерних компаний до даты их приобретения в размере 23,874 миллиона рублей.

Группа считает нецелесообразным раскрытие информации о выручке, а также о прибыли и убытке за 12 месяцев 2016 года так, как если бы компании были приобретены Группой 1 января 2016 года, в связи с отсутствием системы подготовки отчетности по МСФО приобретенными компаниями в 2016 году. По мнению Группы, затраты на подготовку требуемой информации превышают ее экономические преимущества, что делает раскрытие такой информации практически нецелесообразным.

Оценка справедливой стоимости

Методы оценки, которые применялись для оценки справедливой стоимости существенных приобретенных активов, описаны в примечании б.

Торговую дебиторскую задолженность составляют валовые суммы, подлежащие получению согласно договорам, в размере 3,057 миллиона рублей, из которых 709 миллионов рублей рассматривались как невозможные к взысканию по состоянию на дату приобретения.

В 2015 году не было приобретений бизнеса.

(b) Приобретение неконтролирующей доли

В августе 2016 года Группа приобрела 25% неконтролирующей доли участия в Viniso Investments Limited, материнской компании организаций, являющихся застройщиками проекта жилищного строительства в г. Мытищи Московской области. Приобретение увеличило долю Группы в дочерней компании до 100%. Вознаграждение стоимостью 1,793 миллиона рублей было выплачено денежными средствами. Разница между балансовой стоимостью неконтролирующей доли участия и суммой вознаграждения была признана непосредственно в составе собственного капитала.

10 Прибыль от выбытия дочерних предприятий и инвестиционных прав

| | 2016 млн руб. | 2015 млн руб. |
|---|------------------|------------------|
| Основные средства | - | (246) |
| Запасы | (866) | (127) |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | (72) | (527) |
| Отложенные налоговые активы | (54) | (40) |
| Отложенные налоговые обязательства | 22 | 88 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 983 | 476 |
| Прочее | (1) | 1 |
| Чистые идентифицируемые активы | 12 | (375) |
| Возмещение полученное/к получению | 15 | 421 |
| Денежные средства и их эквиваленты выбывших предприятий | (18) | (26) |
| Прибыль от выбытия дочерних организаций, нетто | 9 | 20 |
| Прибыль от выбытия инвестиционных прав, нетто | 41 | 71 |
| Прибыль от выбытия дочерних предприятий и инвестиционных прав, нетто | 50 | 91 |

В 2016 и 2015 году руководство Группы пересмотрело свой портфель строительных проектов и решило продать определенные инвестиционные права посредством реализации дочерних компаний, и признала прибыль в размере 41 миллион рублей (2015 год: 71 миллион рублей).

11 Финансовые доходы и расходы

| | 2016 млн руб. | 2015 млн руб. |
|---|------------------|------------------|
| Финансовые доходы | | |
| Проценты к получению | 2,356 | 1,338 |
| Прибыль по курсовым разницам, нетто | - | 4,015 |
| Списание кредиторской задолженности | 156 | 225 |
| Прочие финансовые доходы, нетто | 7 | - |
| Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью | - | 37 |
| | 2,519 | 5,615 |
| Финансовые расходы | | |
| Расходы на проценты | (3,185) | (3,741) |
| Убыток по курсовым разницам | (893) | - |
| Убыток от обесценения финансовых активов, нетто | (366) | (208) |
| Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью | (17) | - |
| | (4,461) | (3,949) |

12 Расход по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль составил:

| | 2016 млн руб. | 2015 млн руб. |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Расход по текущему налогу на прибыль | | |
| Текущий налог на прибыль за отчетный год | (2,337) | (2,456) |
| Недоначислено в предыдущих периодах | (60) | (12) |
| (Начисление)/восстановление налогового резерва | (805) | 628 |
| | (3,202) | (1,840) |
| Расход по отложенному налогу | | |
| Возникновение и восстановление временных разниц | 513 | 7 |
| | 513 | 7 |
| | (2,689) | (1,833) |

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль - это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (в 2015 году: 20%). Дочерние предприятия, зарегистрированные на Кипре, облагались по ставке 12,5%.

Сверка эффективной ставки налога:

| | 2016 | | 2015 | |
|--|-----------------|-----------|-----------------|-----------|
| | млн руб. | % | млн руб. | % |
| Прибыль до налогообложения | 23,154 | 100 | 13,282 | 100 |
| Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке | (4,631) | 20 | (2,656) | 20 |
| Чистое влияние непризнанных отложенных налоговых активов | 693 | (3) | 331 | (2) |
| Недоначислено в предыдущих периодах | (60) | - | (12) | - |
| Необлагаемые доходы/(невычитаемые расходы) | 1,804 | (8) | (656) | 5 |
| Влияние налоговых ставок в иностранных юрисдикциях | 310 | (1) | 532 | (4) |
| (Начисление)/восстановление налогового резерва | (805) | 3 | 628 | (5) |
| | (2,689) | 12 | (1,833) | 14 |

13 Основные средства

| | Здания и сооружения | Машины и оборудование | Прочие основные средства | Незавершенное строительство | Итого |
|--|---------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------|
| млн руб. | | | | | |
| Фактическая/условно-первоначальная стоимость | | | | | |
| На 1 января 2015 года | 11,245 | 3,996 | 986 | 616 | 16,843 |
| Поступления | - | - | - | 823 | 823 |
| Выбытия | (104) | (169) | (180) | (68) | (521) |
| Выбытия дочерних компаний | (1,313) | (94) | (218) | (3) | (1,628) |
| Реклассификация в запасы | (42) | - | - | - | (42) |
| Передачи | 255 | 160 | 87 | (502) | - |
| На 31 декабря 2015 года | 10,041 | 3,893 | 675 | 866 | 15,475 |
| Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса | 10,065 | 3,688 | 1,181 | 87 | 15,021 |
| 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 | 20,452 | 6,597 | 1,899 | 1,104 | 30,052 |
| Накопленная амортизация и убытки от обесценения | | | | | |
| На 1 января 2015 года | (5,170) | (2,230) | (726) | (123) | (8,249) |
| Убыток от обесценения (см. примечание 16) | (97) | - | - | - | (97) |
| Убыток от обесценения по выбывшим объектам | 16 | 3 | 3 | - | 22 |
| Убыток от обесценения по выбывшим дочерним компаниям | 947 | 44 | 211 | - | 1,202 |
| Начисленная амортизация | (258) | (659) | (85) | - | (1,002) |
| Выбытия | 27 | 50 | 128 | - | 205 |
| Выбытия компаний | 135 | 42 | 1 | - | 178 |
| Реклассификация в запасы | 18 | - | - | - | 18 |
| Передачи | (3) | 4 | (1) | - | - |
| На 31 декабря 2015 года | (4,385) | (2,746) | (469) | (123) | (7,723) |
| Убыток от обесценения (см. примечание 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) |
| Балансовая стоимость | | | | | |
| На 1 января 2015 года | 6,075 | 1,766 | 260 | 493 | 8,594 |
| На 31 декабря 2015 года | 5,656 | 1,147 | 206 | 743 | 7,752 |
| На 31 декабря 2016 года | 16,319 | 4,419 | 1,408 | 1,030 | 23,176 |

(a) Обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2016 года основные средства балансовой стоимостью 4,978 миллионов рублей (в 2015 году: 2,191 миллион рублей) были переданы в залог в обеспечение банковских кредитов (см. примечание 22).

(b) Начисленная амортизация

Начисленная амортизация отнесена на себестоимость реализованной продукции в сумме 376 миллионов рублей, на коммерческие расходы в сумме 32 миллиона рублей, на административные расходы в сумме 153 миллиона рублей, а также 262 миллиона рублей включено в стоимость запасов (в 2015 году: 547 миллионов рублей, 8 миллионов рублей, 161 миллион рублей, 286 миллионов рублей соответственно).

(c) 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 2016 года чистая балансовая стоимость арендуемого имущества составляла 326 миллионов рублей (на 31 декабря 2015 года: не было).

(d) Оценка справедливой стоимости основных средств

В рамках объединения бизнеса Группа признала приобретаемые идентифицируемые объекты основных средств по справедливой стоимости, которая была определена с участием независимого оценщика, привлеченного руководством Группы.

Основные средства коммунальной инфраструктуры

Основными активами данной категории являются котельное оборудование, сети водоснабжения и водоотведения, электросети, а также второстепенные основные средства, необходимые для функционирования объектов коммунальной инфраструктуры. Поскольку основная часть основных средств представлена специализированным имуществом, не представленным на вторичном рынке отдельно от всего имущественного комплекса, в качестве основного подхода к определению справедливой стоимости был использован затратный подход. В рамках затратного подхода справедливая стоимость определяется как полная стоимость замещения основных средств за вычетом всех форм износа (физический, функциональный и экономический) и обесценения. Таким образом, данная оценка справедливой стоимости была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки (см. примечание б)

В виду того, что подавляющее большинство основных средств были построены или приобретены новыми не более 7 лет назад, был использован метод индексации первоначальной стоимости для определения полной стоимости замещения. Физический износ оборудования рассчитывался по кривым износа Iowa, а зданий и сооружений – по кривым износа Marshal&Swift. Функциональный износ идентифицирован не был, поскольку объекты основных средств являются новыми и отвечают современным технологическим требованиям. Все объекты основных средств, относящиеся к ЕГДП Электросети, Водоснабжение и Теплоснабжение были признаны специализированными, поэтому тестировались на экономическое обесценение в рамках теста на адекватную доходность. Для целей проведения теста на адекватную доходность был использован метод ценности от использования, в рамках которого рассчитывалась сумма приведенных к дате анализа денежных потоков, генерируемых имущественным комплексом. Данная сумма сравнивалась с полной стоимостью замещения специализированных основных средств на дату оценки.

При определении ценности от использования были использованы следующие основные допущения:

- Прогноз по выручке строился на базе фактических данных за 2016 год и утвержденных тарифов на водо-, тепло- и электроснабжение на предстоящий год с учетом прогнозных темпов роста тарифов по данным Министерства Экономического развития;
- Прогноз по расходам строился на базе фактических данных за 2016 год, а также на базе утвержденных бюджетов на предстоящий год, с учетом темпов роста отдельных видов расходов по данным Министерства Экономического развития и Oxford Economics;
- Капитальные вложения для сегмента теплоснабжение и водоснабжение не учитывались, поскольку для поддержания основных средств прогнозировались расходы на текущий ремонт. Для электросетей прогнозировались на базе утвержденной инвестиционной программы на 2017 г. с учетом индекса цен производителей;
- Ставка налога была принята на уровне законодательно установленной ставки в РФ, равной 20%;
- Прогноз чистого оборотного капитала основан на данных по периодам оборачиваемости кредиторской и дебиторской задолженности, а также запасов за 2016 год;
- Применялась единая ставка дисконтирования, равная 13.3%, применялось допущение о дисконтировании на середину года.

Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования основным ключевым допущением, изменение которых является обоснованно возможным.

Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к уменьшению справедливой стоимости основных средств на 118 миллионов рублей. Уменьшение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт имело бы противоположный эффект в тоже же сумме.

Основные средства ООО ДСК Град

ООО «ДСК Град» – домостроительный комбинат, построенный и введенный в эксплуатацию в конце 2014 года, осуществляющий выпуск железобетонных изделий для панельного домостроения.

Поскольку основная часть основных средств представлена специализированным имуществом, не представленным на вторичном рынке отдельно от всего имущественного комплекса в качестве основного подхода к определению справедливой стоимости использовался затратный подход. В рамках затратного подхода справедливая стоимости определяется как полная стоимости замещения основных средств за вычетом всех форм износа (физический, функциональный и экономический) и обесценения. Рыночный (сравнительный) подход использовался только для отдельных видов основных средств, представленных на вторичном рынке. Таким образом, данная оценка справедливой стоимости была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки (см. примечание б).

Поскольку все основные средства приобретены новыми не более трех лет назад был использован метод индексации первоначальной стоимости для определения полной стоимости замещения. В рамках данного метода первоначальная (историческая) балансовая стоимость объектов корректировалась с использованием индексов цен, основанных на данных Росстата (для объектов отечественного производства), и индексов Eurostat (для оборудования европейского производства). Индексы цен для иностранного оборудования были скорректированы с учетом корректировки на изменение курса Евро/Рубль. Физический износ оборудования рассчитывался по кривым износа Iowa, а зданий и сооружений – по кривым износа Marshal&Swift. Функциональный износ идентифицирован

не был, поскольку объекты основных средств являются новыми и отвечают современным технологическим требованиям. Все объекты основных средств, за исключением земельного участка и транспортных средств (для них использовался сравнительный подход) были признаны специализированными, поэтому тестировались на экономическое обесценение в рамках теста на адекватную доходность. Для проведения теста на адекватную доходность был применен доходный подход (анализ ценности использования).

При определении ценности от использования были использованы следующие основные допущения:

- Объем реализации: прогнозируется достижение 100% загрузки мощностей в 2018 г. и сохранение данного уровня загрузки до конца прогнозного периода;
- Прогноз цен осуществлялся на базе фактической средней цены за 2016 год с учетом инфляции (индекс цен производителей);
- Прогнозируемая рентабельность по EBITDA варьируется в диапазоне от 15% до 16.5%;
- Ставка налога была принята на уровне законодательно установленной ставки в РФ, равной 20%;
- Прогноз основывается на предположении, что периоды оборачиваемости отдельных статей оборотного капитала будут соответствовать значениям за 2016 года;
- Применялась ставка дисконтирования, равная 16.4%, применялось допущение о дисконтировании на середину года.

Анализ чувствительности

Руководство определило коэффициент индексирования основным ключевым допущением, изменение которого является обоснованно возможным.

Уменьшение индекса на 1 процент привело бы к уменьшению справедливой стоимости основных средств на 90 миллионов руб. Увеличение индекса на 1 процент привело бы к противоположному эффекту в том же размере.

14 Нематериальные активы

| млн руб. | Клиентская база | Прочие | Итого |
|---|--------------------|------------|--------------|
| Балансовая стоимость на 1 января 2016 года | - | 144 | 144 |
| Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса | 2,807 | 132 | 2,939 |
| Поступления | - | 140 | 140 |
| Начисленная амортизация | - | (107) | (107) |
| Выбытия | - | (3) | (3) |
| Балансовая стоимость на 31 января 2016 года | 2,807 | 306 | 3,113 |

Клиентская база была приобретена в ходе сделок по объединению бизнеса и относится к дочерним компаниям, осуществляющим обслуживание объектов недвижимости. Клиентская база, в основном представленная договорами с жильцами многоквартирных домов, признана нематериальным активом с неопределенным сроком полезного использования, следовательно, амортизация по ней не начисляется. Группа ежегодно тестирует ее на обесценение.

Оценка справедливой стоимости нематериальных активов

В рамках объединения бизнеса Группа признала идентифицируемые нематериальные активы в виде клиентской базы по справедливой стоимости, которая была определена с участием независимого оценщика, привлеченного руководством Группы.

Справедливая стоимость данных нематериальных активов была определена методом многопериодной модели избыточных доходов в рамках доходного подхода на основе следующих допущений:

- Прогноз выручки основан на тарифах управляющих компаний за 2016 год с учетом роста индекса потребительских цен и объема обслуживаемых площадей по состоянию на дату оценки;
- Рентабельность по EBITDA по существующей клиентской базе прогнозировалась с учетом ожиданий руководства управляющих компаний - до 16%;
- Бессрочный срок службы клиентской базы;
- Коэффициент выбытия был признан равным нулю;
- Применялась ставка дисконтирования, равная стоимости собственного капитала, на уровне 15%;
- Ставка налога на прибыль была принята на уровне законодательно установленной ставки, равной 20%.

Таким образом, данная оценка справедливой стоимости была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки (см. примечание б).

Анализ чувствительности

Руководство определило показатель рентабельности по EBITDA и ставку дисконтирования основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным.

Уменьшение рентабельности по EBITDA на 1 процентный пункт привело бы к уменьшению справедливой стоимости клиентской базы на 181 миллион рублей. Увеличение рентабельности по EBITDA на 1 процентный пункт привело бы к противоположному эффекту в той же величине.

Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к уменьшению стоимости признанного нематериального актива на 191 миллион рублей. Уменьшение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт имело бы противоположный эффект в той же сумме.

15 Инвестиционная собственность

(a) Сверка балансовой стоимости:

млн руб.

| | |
|--|----------------------|
| Стоимость на 31 декабря 2015 года | - |
| Стоимость на 1 января 2016 года с учетом корректировки входящего баланса | 8,270 |
| Приобретения | 6,644 |
| Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса | 7,038 |
| Изменение справедливой стоимости | 4,629 |
| Стоимость на 31 декабря 2016 года | <u>26,581</u> |

(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.

Базовым методом оценки справедливой стоимости земельных участков инвестиционной собственности 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.

Основные корректировки:

- Корректировка на местоположение от 5% до 10%;
- Корректировка на размер от 10% до 30%;
- Корректировка на инженерные коммуникации до 30%;
- Корректировка на торг до 30%.

В тех случаях, когда отсутствует надежная информация об объектах-аналогах, что делает невозможным применение исключительно сравнительного метода, Группа использует метод дисконтированных денежных потоков для определения справедливой стоимости земельных участков. При применении данного метода Группа применяет следующие допущения:

- На земельных участках потенциально возможно реализовать девелоперские проекты;
- Цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2016 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;
- Темпы продаж соответствуют объемам продаж на аналогичных проектах, которые реализует Группа;
- Прогнозируемая плотность застройки земельного участка соответствует среднему показателю по аналогичным проектам Группы.

Таким образом, оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки (см. примечание 6).

Анализ чувствительности

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

Уменьшение базовой цены продажи на 5% привело бы к уменьшению справедливой стоимости инвестиционной собственности на 2,554 миллиона рублей. Увеличение базовой цены продажи на 5% имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной собственности приблизительно в том же размере.

Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к уменьшению справедливой стоимости инвестиционной собственности на 665 миллионов рублей. Уменьшение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт 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;
- запасы;
- авансы, выданные на строительные работы и прочие авансы.

В 2016 и в 2015 годах в результате проверки были признаны следующие суммы обесценения и восстановления:

| | Прим. | 2016 млн руб. | 2015 млн руб. |
|---|-------|--------------------------------|--------------------------------|
| <u>Убытки от обесценения</u> | | | |
| Основные средства | 13 | (151) | (97) |
| Запасы | 19 | (800) | (643) |
| Авансы выданные | | (29) | (204) |
| | | (980) | (944) |
| <u>Восстановление убытков от обесценения</u> | | | |
| Основные средства | 13 | 413 | - |
| Нематериальные активы | 14 | - | 63 |
| Запасы | 19 | 2,563 | 182 |
| Авансы выданные | | 68 | (47) |
| | | 3,044 | 198 |
| | | 2,064 | (746) |

Дополнительные убытки в сумме 808 миллионов рублей (в 2015 году: 116 миллионов рублей) были отражены в себестоимости объектов недвижимости и восстановление убытка в сумме 2,872 миллиона рублей (в 2015 году: убытки 630 миллионов рублей) в составе восстановления убытков и убытков от обесценения в Консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

17 Прочие инвестиции

| | 2016 млн руб. | 2015 млн руб. |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| <u>Долгосрочные</u> | | |
| Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 9,0 - 17,5% | 1,045 | - |
| Векселя к получению от ассоциированных компаний по фиксированной ставке 16% | 608 | - |
| Депозиты в банках | 260 | - |
| Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи | - | 169 |
| | 1,913 | 169 |
| Убыток от обесценения | (224) | - |
| <u>Краткосрочные</u> | | |
| Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 9,0 - 17,0% | 404 | - |
| Векселя к получению | 4 | - |
| Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи | 1 | - |
| | 409 | - |
| Убыток от обесценения | (28) | - |

Справедливая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2016 года, справедливая стоимость прочих инвестиций значительно не отличалась от балансовой стоимости.

18 Отложенные налоговые активы и обязательства

(a) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

| млн руб. | Активы | | Обязательства | | Нетто | |
|--|--------------|--------------|-----------------|----------------|----------------|------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Основные средства | 682 | 39 | (1,402) | (177) | (720) | (138) |
| Инвестиционная собственность | 343 | - | (3,732) | - | (3,389) | - |
| Инвестиции | 267 | 19 | - | (4) | 267 | 15 |
| Нематериальные активы | 5 | - | (594) | - | (589) | - |
| Запасы | 6,861 | 1,595 | (15,454) | (929) | (8,593) | 666 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 5,023 | 739 | (71) | (474) | 4,952 | 265 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 2,082 | 1,012 | (6,486) | (1,956) | (4,404) | (944) |
| Кредиты и займы | 1 | - | (68) | - | (67) | - |
| Налоговые убытки, перенесенные на будущее | 3,209 | 269 | - | - | 3,209 | 269 |
| Налоговые активы/(обязательства) | 18,473 | 3,673 | (27,807) | (3,540) | (9,334) | 133 |
| Зачет по налогу | (11,394) | (2,462) | 11,394 | 2,462 | - | - |
| Чистые налоговые активы/(обязательства) | 7,079 | 1,211 | (16,413) | (1,078) | (9,334) | 133 |

(b) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 6,151 миллионов рублей (на 31 декабря 2015 года: 4,376 миллионов рублей) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку не является вероятным получение в будущем налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа сможет их реализовать.

(c) Непризнанные отложенные налоговые обязательства, относящиеся к инвестициям в дочерние предприятия

По состоянию на 31 декабря 2016 отложенные налоговые обязательства в части временных разниц в сумме 8,392 миллиона рублей (на 31 декабря 2015 года: 9,269 миллионов рублей), относящихся к инвестициям в дочерние предприятия, не были признаны, потому что Группа контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц, и уверена в том, что они не возникнут в обозримом будущем.

(d) **Изменение величины временных разниц в течение года**

| млн руб. | 1 Января 2016 | Корректировка по переоценке инвестиционной собственности | Признаны в составе прибыли или убытка | Изменения в результате выбытия | Изменения в результате приобретения | 31 Декабря 2016 |
|---|------------------|---|--|--------------------------------------|---|-----------------------|
| Основные средства | (138) | - | 26 | - | (608) | (720) |
| Инвестиционная собственность | - | (979) | (918) | - | (1,492) | (3,389) |
| Инвестиции | 15 | - | 75 | - | 177 | 267 |
| Нематериальные активы | - | - | (117) | - | (472) | (589) |
| Запасы | 666 | - | 184 | 15 | (9,458) | (8,593) |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 265 | - | 398 | - | 4,289 | 4,952 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | (944) | - | (90) | - | (3,370) | (4,404) |
| Кредиты и займы | - | - | (68) | - | 1 | (67) |
| Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды | 269 | - | 1,023 | (47) | 1,964 | 3,209 |
| | 133 | (979) | 513 | (32) | (8,969) | (9,334) |

| млн руб. | 1 Января 2015 | Признаны в составе прибыли или убытка | Изменения в результате выбытия | Изменения в результате приобретения | 31 Декабря 2015 |
|---|------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------|
| Основные средства | (173) | 23 | 12 | - | (138) |
| Инвестиции | 16 | (1) | - | - | 15 |
| Нематериальные активы | - | - | - | - | - |
| Запасы | 600 | 68 | (2) | - | 666 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | (217) | 452 | 30 | - | 265 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | (334) | (621) | 11 | - | (944) |
| Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды | 169 | 86 | (3) | 17 | 269 |
| | 61 | 7 | 48 | 17 | 133 |

19 Запасы

| | 2016 млн руб. | 2015 млн руб. |
|--|------------------|------------------|
| Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по справедливой стоимости | 150,540 | - |
| Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости приобретения | 91,137 | 63,124 |
| Готовая продукция и товары для перепродажи | 9,146 | 5,209 |
| Сырье и материалы | 2,803 | 1,566 |
| Незавершенное строительство | 18 | 34 |
| | 253,644 | 69,933 |
| Сумма уценки | (1,723) | (4,279) |

В 2016 году Группа проанализировала балансовую стоимость незавершенного строительства и готовой продукции. Для определения чистой стоимости возможной продажи Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков.

В результате проведенного анализа Группой были восстановлены убытки от обесценения незавершенного строительства и готовой продукции в сумме 2,563 миллиона рублей (в 2015 году: 182 миллиона рублей) и признаны дополнительные убытки от обесценения в сумме 800 миллионов рублей (в 2015 году: 643 миллиона рублей). Восстановление убытков и дополнительные убытки в сумме 808 миллионов рублей (в 2015 году: 116 миллионов рублей) были отражены в себестоимости объектов недвижимости и восстановление убытка в сумме 2,521 миллион рублей (в 2015 году: убытки 345 миллионов рублей) в составе восстановления убытков и убытков от обесценения в Консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (см. примечание 16).

Оценка справедливой стоимости

Готовая продукция

Готовая продукция включает в себя построенные квартиры, нежилые помещения и коммерческие центры на продажу.

Справедливая стоимость готовой продукции была определена внешними, независимыми экспертами по оценке недвижимости, имеющими надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории активов.

Базовым методом оценки справедливой стоимости готовой продукции является сравнительный метод, основанный на анализе всей имеющейся информации по продажам аналогичных объектов.

Для оценки справедливой стоимости коммерческих центров был использован доходный метод.

Таким образом, данная оценка справедливой стоимости была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки (см. примечание 6).

Незавершенное строительство, предназначенное для продажи

Справедливая стоимость незавершенного строительства была определена внешними, независимыми экспертами по оценке недвижимости, имеющими надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данных активов.

Базовым методом оценки справедливой стоимости незавершенного строительства является метод дисконтированных денежных потоков для определения справедливой стоимости незавершенного строительства. При применении данного метода Группа применяет следующие допущения:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цена продажи квартир прогнозировалась исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость, существовавших в декабре 2016 года;
- Темпы роста цен и инвестиционных затрат были приняты в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции;
- Темпы продаж соответствуют объемам продаж на аналогичных проектах, которые реализует Группа;
- Прогнозируемая плотность застройки земельного участка соответствует среднему показателю по аналогичным проектам Группы;
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по реальной ставке до вычета налогов в размере 21,4%.

Таким образом, оценка справедливой стоимости незавершенного строительства была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки (см. примечание 6).

Анализ чувствительности

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

Уменьшение базовой цены реализации на 5% привело бы к уменьшению справедливой стоимости незавершенного строительства на 11,420 миллионов рублей. Увеличение базовой цены реализации 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 уменьшению справедливой стоимости незавершенного строительства на 1,396 миллионов рублей. Уменьшение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт имело бы противоположный эффект на стоимость незавершенного строительства приблизительно в том же размере.

20 Торговая и прочая дебиторская задолженность

(a) Договоры на строительство в процессе исполнения

| | 2016 | 2015 |
|---|-----------------|-----------------|
| | <u>млн руб.</u> | <u>млн руб.</u> |
| Затраты, понесенные по отчетную дату | 6,500 | 5,455 |
| Прибыль, признанная по отчетную дату | 645 | 469 |
| Выручка, признанная на отчетную дату | 7,145 | 5,924 |
| Денежные средства полученные | (7,843) | (5,438) |
| | <u>(698)</u> | <u>486</u> |
| Кредиторская задолженность перед покупателями | (966) | (110) |
| Дебиторская задолженность покупателей | <u>268</u> | <u>596</u> |

(b) Торговая и прочая дебиторская задолженность

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | <u>млн руб.</u> | <u>млн руб.</u> |
| Торговая дебиторская задолженность | 6,156 | 2,812 |
| Авансы выданные | 5,996 | 6,114 |
| Дебиторская задолженность по налогам | 2,797 | 622 |
| Прочая дебиторская задолженность | 948 | 410 |
| | <u>15,897</u> | <u>9,958</u> |
| Убыток от обесценения | <u>(2,432)</u> | <u>(2,155)</u> |

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному риску, а также об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрывается в примечании 25.

21 Собственный капитал

(a) Акционерный капитал

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2016 года составляет 660,497 тысяч штук с номинальной стоимостью 62,50 рубля на одну акцию (31 декабря 2015 года: 660,497 тысяч штук).

(b) Дивиденды

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

(c) 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.

| | 2016 | 2015 |
|---|--------------|--------------|
| Прибыль, причитающаяся собственникам Компании, млн. руб. | 20,082 | 11,172 |
| Средневзвешенное количество акций за год, окончившийся 31 декабря, тыс. шт. | 660,497 | 660,497 |
| Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб. | 30.40 | 16.91 |

22 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 25.

| | 2016 млн руб. | 2015 млн руб. |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <i>Долгосрочные</i> | | |
| Обеспеченные банковские кредиты | 12,833 | 7,989 |
| Необеспеченные банковские кредиты | 3,019 | - |
| Облигации | 39,058 | 4,905 |
| Обязательства по финансовому лизингу | 201 | - |
| | 55,111 | 12,894 |
| <i>Краткосрочные</i> | | |
| Обеспеченные банковские кредиты | 8,348 | - |
| Проценты к уплате | 1,932 | 270 |
| Обязательства по финансовому лизингу | 140 | - |
| | 10,420 | 270 |
| | 65,531 | 13,164 |

По состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- основные средства балансовой стоимостью 4,978 миллионов рублей (в 2015 году: 2,191 миллион рублей);
- права аренды земельных участков общей площадью 197 тысяч квадратных метров (в 2015 году: не было);
- инвестиционная собственность балансовой стоимостью 2,403 миллиона рублей (в 2015 году: не было);
- акции дочерних предприятий.

За период с августа по декабрь 2016 года Группа разместила новые выпуски облигационных займов объемом 24,000 миллионов рублей со сроком на 10 лет и с

возможностью досрочного погашения по истечении трехлетнего периода. Ставка купона составила 13%, или 64.82 рубля на одну облигацию, выплачиваемых раз в полгода.

В октябре 2016 года Группа осуществила вторичное размещение облигаций, выкупленных в 2015 году, объемом 10,000 миллионов рублей. Ставка купона установлена в размере 14,25%, срок – 10 лет. Держатели облигаций имеют возможность досрочного предъявления облигаций к погашению по истечении трехлетнего периода. Цена размещения была установлена выше номинальной и составила 102,97% номинала, что позволило снизить эффективную ставку до 13%.

В целях реструктуризации приобретенного кредитного портфеля в результате объединения бизнеса в декабре 2016 года Группа получила долгосрочный банковский кредит в сумме 3,035 миллионов рублей с кредитным лимитом 10,000 миллионов рублей по ставке 13%.

Условия привлечения кредитов и займов

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

| | 2016 | 2015 |
|---|-----------------|-----------------|
| | млн руб. | млн руб. |
| Обеспеченные банковские кредиты | | |
| в рублях по фиксированным ставкам 12,00%–12,50% | 12,856 | 7,989 |
| в рублях по фиксированным ставкам 13,00-13,50% | 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 13,00-14,25% | 39,058 | 4,905 |
| Проценты к уплате | 1,932 | 270 |
| Обязательства по финансовому лизингу | 341 | - |
| | 65,531 | 13,164 |

Погашение обязательств по финансовому лизингу будет реализовано следующим образом:

| | 2016 | | |
|-------------------|--|----------------|---|
| | млн. руб. | | |
| | Минимальные будущие платежи | Процент | Приведенная стоимость минимальных платежей |
| Менее одного года | 140 | 51 | 89 |
| От 1 до 5 лет | 201 | 40 | 161 |
| | 341 | 91 | 250 |

23 Торговая и прочая кредиторская задолженность

| | 2016 млн руб. | 2015 млн руб. |
|---|------------------|------------------|
| <i>Долгосрочная</i> | | |
| Кредиторская задолженность за приобретение девелоперских проектов | 8,363 | - |
| Кредиторская задолженность по договорам подряда | 602 | - |
| Прочие обязательства | 787 | 988 |
| | 9,752 | 988 |
| <i>Краткосрочная</i> | | |
| Авансы, полученные от покупателей и заказчиков | 164,783 | 42,857 |
| Кредиторская задолженность по строительным работам и прочая торговая кредиторская задолженность | 18,552 | 4,761 |
| Кредиторская задолженность по результатам приобретения инвестиционных прав | 1,881 | - |
| Кредиторская задолженность по договорам подряда | 966 | 110 |
| Прочие налоги к уплате | 2,308 | 1,429 |
| Прочая кредиторская задолженность | 7,440 | 1,162 |
| | 195,930 | 50,319 |

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

Большая часть краткосрочных обязательств, как ожидается, будет погашена в течение 12 месяцев после окончания отчетного периода.

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 25.

24 Резервы

| млн руб. | Резерв на расходы по завершению строительства | Резерв по уплате налогов | Итого |
|--|--|--------------------------------|---------------|
| 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 | 10,451 | 3,108 | 13,559 |
| На 1 января 2015 года | 9,360 | 1,170 | 10,530 |
| Дополнительный резерв | 3,708 | 370 | 4,078 |
| Восстановление резервов | (3,340) | (998) | (4,338) |
| Использованный резерв | (2,469) | - | (2,469) |
| На 31 декабря 2015 года | 7,259 | 542 | 7,801 |

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 резерв по уплате налога на прибыль в сумме 2,876 миллионов рублей (2015: 542 миллиона рублей) и прочим налогам в сумме 232 миллиона рублей с учетом штрафов.

В 2016 году Группа восстановила резерв по налогам, признанный в предыдущих периодах, в размере 164 миллиона рублей (2015: 998 миллионов рублей) в связи с истечением срока давности.

25 Финансовые инструменты

(a) 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 инвестиционными ценными бумагами Группы.

(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 покупатели и заказчики 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:

| Кредитный риск | 2016 | 2015 |
|---|----------------------|----------------------|
| | <u>млн руб.</u> | <u>млн руб.</u> |
| Займы выданные, дебиторская задолженность | 9,557 | 3,509 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 24,812 | 17,022 |
| | <u>34,369</u> | <u>20,531</u> |

Денежные средства и их эквиваленты размещены в банках и финансовых институтах, входящих в ТОП-10 (по величине активов) финансовых институтов Российской Федерации.

Убытки от обесценения

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

| Убытки от обесценения | Валовая сумма 2016 | Убыток от обесценения 2016 | Валовая сумма 2015 | Убыток от обесценения 2015 |
|--|-----------------------------------|---|-----------------------------------|---|
| | <u>млн руб.</u> | <u>млн руб.</u> | <u>млн руб.</u> | <u>млн руб.</u> |
| Непросроченная задолженность | 7,008 | - | 2,580 | - |
| Задолженность со сроком просрочки от 90 дней | 327 | (203) | 86 | (64) |
| Задолженность со сроком просрочки от 91 до 180 дней | 56 | (45) | 55 | (54) |
| Задолженность со сроком просрочки от 181 дня до 1 года | 316 | (264) | 105 | (104) |
| Задолженность со сроком просрочки свыше 1 года | 583 | (550) | 537 | (524) |
| | <u>8,290</u> | <u>(1,062)</u> | <u>3,363</u> | <u>(746)</u> |

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

| | 2016 | 2015 |
|---|---------------------|-------------------|
| | <u>млн руб.</u> | <u>млн руб.</u> |
| Остаток на начало года | 746 | 1,047 |
| Увеличение/(уменьшение) за год | 366 | 208 |
| Суммы, отраженные как уменьшение стоимости финансовых активов | <u>(50)</u> | <u>(509)</u> |
| Остаток на конец года | <u>1,062</u> | <u>746</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 предприятий, 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.

| 2016 | Средняя процентная ставка | | | | | | | | | |
|--|---------------------------|-------------|---------------|----------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|------------|----------------|
| | млн руб. | По договору | Эффективная | Балансовая стоимость | 0-6 мес. | 6-12 мес. | 1-2 года | 2-3 года | 3-5 лет | 5-10 лет |
| Банковские кредиты | 12.00%-19.00% | 12.98% | 24,200 | 8,196 | 162 | 4,422 | 7,318 | 4,128 | - | 24,226 |
| Облигации | 13%-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 | - | - | 25,428 | 22,306 | 2,724 | 2,401 | 2,216 | 3,515 | 630 | 33,792 |
| Обязательства по финансовому лизингу | 23.00% | 23.00% | 341 | 69 | 71 | 112 | 88 | 1 | - | 341 |
| | | | 90,959 | 37,018 | 7,138 | 28,840 | 36,766 | 7,912 | 630 | 118,304 |

| 2015 | Средняя процентная ставка | | | | | | | | | |
|--|---------------------------|-------------|---------------|----------------------|------------|--------------|--------------|----------|---------|---------------|
| | млн руб. | По договору | Эффективная | Балансовая стоимость | 0-6 мес. | 6-12 мес. | 1-2 года | 2-3 года | 3-5 лет | 5-10 лет |
| Банковские кредиты | 13.50% | 13.9% | 7,989 | - | - | 8,025 | - | - | - | 8,025 |
| Облигации | 14.25% | 14.57% | 4,905 | - | - | - | 5,000 | - | - | 5,000 |
| Проценты к уплате | - | - | 270 | 1,173 | 909 | 1,198 | 474 | - | - | 3,754 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | - | - | 5,629 | 5,629 | - | - | - | - | - | 5,629 |
| | | | 18,793 | 6,802 | 909 | 9,223 | 5,474 | - | - | 22,408 |

(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, а также в долларах США. 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 | в долларах |
|-------------------------------------|------------|------------|
| | США | США |
| | 2016 | 2015 |
| Денежные средства | 172 | 143 |
| Дебиторская задолженность | 147 | 12 |
| Торговая кредиторская задолженность | (4) | (1) |
| Прочая кредиторская задолженность | (1) | - |
| | 314 | 154 |

Курс рубля к доллару США по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года составил 60.66 и 72.88 рубля за 1 доллар США соответственно. Среднегодовой курс рубля к доллару США в указанные отчетные периоды составил 67.03 и 60.96 рубля за 1 доллар США соответственно.

Анализ чувствительности

Повышение курса рубля по отношению к доллару США на 20% по состоянию на 31 декабря 2016 года привело бы к уменьшению собственного капитала и прибыли на 63 миллиона рублей. Аналогичное повышение рубля по отношению к доллару США на 31 декабря 2015 года привело бы к увеличению собственного капитала и прибыли на 31 миллион 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 2016 года и 31 декабря 2015 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:

| Финансовые инструменты с фиксированной ставкой | 2016 | 2015 |
|--|-----------------|--------------|
| | млн руб. | млн руб. |
| Финансовые активы | 22,008 | 15,266 |
| Финансовые обязательства | (65,531) | (13,164) |
| | (43,523) | 2,102 |

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 2016 года и 31 декабря 2015 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы существенно не отличалась от их справедливой стоимости. Порядок определения справедливой стоимости раскрывается в примечании 6.

(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 30.

В 2015 и 2016 годах Группа уделяла большое внимание вопросам реструктуризации задолженности, ведя активные переговоры с кредиторами относительно условий погашения заимствований и процентных ставок. Группа поставила перед собой цель снизить величину краткосрочной части совокупной задолженности до приемлемого уровня.

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 девелопера, 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 2016 года общая сумма исков о взыскании кредиторской задолженности составила 470 миллионов рублей (в 2015 году: 247 миллионов рублей). Сумма в размере 434 миллионов рублей включена в состав кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2016 года (на 31 декабря 2015 – 95 миллионов рублей). Руководство, основываясь на юридической оценке, считает, что иски могут быть успешно защищены и, как следствие, компания не понесет убытки. По судебным искам ожидается, что они будут решены в течение следующего отчетного периода.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система

Российская налоговая система является относительно новой. Для нее характерны частые изменения налогового законодательства, а также публикация официальных разъяснений регулирующих органов и вынесение судебных постановлений, которые во многих случаях содержат нечеткие, противоречивые формулировки и по-разному толкуются налоговыми органами разного уровня. Правильность расчетов по налогам подлежит проверке со стороны целого ряда регулирующих органов, имеющих право налагать значительные штрафные санкции и взимать пени. Налоговые органы вправе проверять полноту соблюдения налоговых обязательств в течение трех календарных лет, следующих за налоговым годом, однако в некоторых обстоятельствах этот период может быть увеличен. Последние события в Российской Федерации говорят о том, что налоговые органы начинают занимать более жесткую позицию при толковании и обеспечении исполнения налогового законодательства.

За счет всех этих факторов налоговые риски в Российской Федерации могут быть существенно выше, чем в других странах. Основываясь на своей трактовке российского налогового законодательства, официальных разъяснений регулирующих органов и вынесенных судебных постановлений, руководство полагает, что все обязательства по налогам отражены в полном объеме. Тем не менее, соответствующие регулирующие органы могут по-иному толковать положения действующего налогового законодательства, что может оказать существенное влияние на данную консолидированную финансовую отчетность в том случае, если их толкование будет признано правомерным.

Группа компаний заключила сделки с участием других компаний группы по ценам, которые, по мнению руководства, были в соответствии с действующим налоговым законодательством. Однако, основываясь на неопределенности в законодательстве, налоговые органы могут занять иную позицию, и попытаться доначислить налог на прибыль и проценты. Потенциальная сумма такой оценки не может быть достоверно оценена на основе неопределенности правил трансфертного ценообразования, но может быть существенна. Руководство не создавало резерв, поскольку оно считает, что не будет оттока средств, связанных с любой такой оценкой.

Кроме того, недавно был принят целый ряд новых законодательных актов, которые вводят изменения в налоговое законодательство Российской Федерации. В частности, начиная с 1 января 2015 года, изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями и их деятельности, вводят такие понятия, как бенефициарный собственник дохода, налоговый резидент и т.д. Эти изменения могут потенциально повлиять на налоговую позицию Группы и создать дополнительные

налоговые риски в будущем. Законодательство по-прежнему развивается, и практика его применения весьма ограничена и не может рассматриваться в качестве типичной. Влияние законодательных изменений должно зависеть от фактических обстоятельств и вряд ли достоверно предсказуемо. Тем не менее, руководство считает, что это скорее возможно, чем вероятно, что компания понесет значительный расход по налогам в результате успешного оспаривания налоговыми органами.

Прочие условные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2016 года прочие условные обязательства, связанные с налогообложением, составили около 538 миллионов рублей (на 31 декабря 2015 года: 232 миллиона рублей). Эти суммы включают налог на прибыль в связи с тем, что оценка некоторых доходов и расходов, понесенных Группой, может быть оспорена налоговыми органами.

(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 у Группы есть гарантия, предоставленная банку в отношении кредита размером 1,014 миллионов рублей связанной стороне, которая является застройщиком крупного жилого проекта. Процентная ставка по кредиту составляет 15%, срок его погашения в 2019 году, однако кредит может быть выплачен ранее, при наступлении определенных обстоятельств.

27 Операции со связанными сторонами

(a) Отношения контроля

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2016 года у Группы отсутствовала непосредственная или конечная материнская компания.

По состоянию на 31 декабря 2016 года аффилированные с Сергеем Гордеевым, президентом Группы, компании контролировали 29.9% обыкновенных акций Компании.

(b) Выплаты вознаграждения руководству

Заработная плата и премии

Суммы вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками в отчетном году составили:

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| | млн руб. | млн руб. |
| Заработная плата и премии | 840 | 643 |
| Отчисления в Пенсионный фонд РФ | 134 | 100 |
| | 974 | 743 |

(с) **Операции с ассоциированными компаниями**

Балансовые остатки с ассоциированными компаниями

| | 2016 |
|--|-----------------|
| | млн руб. |
| Займы выданные | 171 |
| Авансы выданные | 2 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 25 |
| Векселя к получению | 608 |
| Авансы полученные | (943) |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | (181) |
| Total | (318) |

В 2015 году таких балансов не было.

Группа предоставляет гарантию в отношении кредита, выданного банком ассоциированной компании, см. примечание 2б.

(d) **Прочие операции со связанными сторонами**

В декабре 2016 года Группа приобрела у Horus Real Estate Fund I B.V. 100% -ную долю Группы Компаний Мортон за вознаграждение, равное первоначальной цене приобретения в размере 11,664 миллиона рублей, оплаченной денежными средствами, см. примечание 9.

До даты приобретения Группы Компаний Мортон у Horus Real Estate Fund I B.V. Группа выдала финансирование приобретаемым компаниям в размере 19,728 миллионов рублей.

В 2016 году руководство Группы и члены Совета Директоров приобрели у Группы жилые помещения и парковочные места в строящихся объектах на сумму 54 миллиона рублей (в 2015 году приобретений не было). Уплаченные исполнительными директорами суммы учтены в составе авансов от покупателей на 31 декабря 2016 года.

28 Основные дочерние предприятия

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа контролировала 244 юридических лица (на 31 декабря 2015 года – 92). Активы, обязательства, выручка и расходы данных предприятий включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Ниже приводится перечень основных дочерних предприятий Группы:

| | | Эффективная доля собственности | | Права голосования | |
|---|--------|-----------------------------------|------|-------------------|------|
| | | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Страна регистрации | | | | | |
| АО "Первая Ипотечная Компания - Регион" (ПИК-Регион) | Россия | 100% | 100% | 100% | 100% |
| АО "ПИК Индустрия" | Россия | 96% | 95% | 96% | 95% |
| ООО "ДСК-Град" | Россия | 100% | - | 100% | - |

29 События после отчетной даты

3 марта 2017 года Группа разместила облигации номинальной стоимостью 13,000 миллионов рублей, сроком погашения 5 лет с правом досрочного погашения через 3 года.

Доход от выпуска облигаций будет использован для финансирования операционной деятельности Общества.

Следуя новой стратегии рынка капитала, в марте 2017 года Группа приобрела 49,990,198 ГДР стоимостью 255 миллионов долларов США.

30 **Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО**

В составе дополнительной информации руководство Группы представило информацию о скорректированном показателе EBITDA, а также скорректированном показателе EBITDA без учета стоимости земли. Этот показатель используется руководством при оценке финансовых результатов деятельности Группы, и поэтому руководство полагает, что его представление является уместным. Скорректированные показатели EBITDA рассчитываются путем корректировки показателя прибыли от продолжающейся деятельности с целью исключения влияния налогообложения, чистых финансовых расходов, амортизации, убытков и восстановления убытков от обесценения гудвила, нематериальных активов и основных средств, переоценки выбывающих групп, а также доли Группы в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия.

Скорректированный показатель EBITDA не является установленным показателем для оценки финансовых результатов согласно МСФО. Соответственно, порядок расчета скорректированного показателя EBITDA, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

Чистый долг:

| | 2016 | 2015 |
|---|----------------------|-----------------------|
| | <u>млн руб.</u> | <u>млн руб.</u> |
| Краткосрочные кредиты и займы | 10,420 | 270 |
| Плюс: долгосрочные кредиты и займы | 55,111 | 12,894 |
| Минус: денежные средства и их эквиваленты | <u>(24,812)</u> | <u>(17,022)</u> |
| Чистая сумма задолженности | <u>40,719</u> | <u>(3,858)</u> |

Прибыль до учета процентов, налогов и амортизации (EBITDA)

| | 2016 | 2015 |
|---|----------------------|----------------------|
| | <u>млн руб.</u> | <u>млн руб.</u> |
| Прибыль за год | 20,465 | 11,449 |
| Плюс: амортизация | 930 | 1,124 |
| Плюс: процентные расходы | 3,185 | 3,741 |
| Минус: процентные доходы | (2,356) | (1,338) |
| Плюс: расход по налогу на прибыль | <u>2,689</u> | <u>1,833</u> |
| EBITDA | <u>24,913</u> | <u>16,809</u> |
| Восстановление убытка/ (убыток от обесценения), нетто | (2,872) | 630 |
| Изменение справедливой стоимости инвестиционной собственности | (4,629) | - |
| Доход от выгодного приобретения дочерних компаний | (7,346) | - |
| Убыток от обесценения финансовых активов, нетто | 366 | 208 |
| Списание кредиторской задолженности | (156) | (225) |
| Убыток/ (прибыль) по курсовым разницам, нетто | 893 | (4,015) |
| Убыток от выбытия основных средств и прочих активов | 72 | 122 |
| Пени и штрафы, включая восстановление | 65 | 64 |
| Списание прочих материалов | 138 | 116 |
| Скорректированная EBITDA | <u>11,444</u> | <u>13,709</u> |

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

| | 2016 | 2015 |
|---|-----------------|-----------------|
| | млн руб. | млн руб. |
| ЕВИТДА | 24,913 | 16,809 |
| Доля приобретения земли, включенная в себестоимость продаж | 1,484 | 1,389 |
| ЕВИТДА без учета стоимости земли | 26,397 | 18,198 |
| Восстановление убытка/ (убыток от обесценения), нетто | (2,872) | 630 |
| Изменение справедливой стоимости инвестиционной собственности | (4,629) | - |
| Доход от выгодного приобретения дочерних компаний | (7,346) | - |
| Убыток от обесценения финансовых активов, нетто | 366 | 208 |
| Списание кредиторской задолженности | (156) | (225) |
| Убыток/ (прибыль) по курсовым разницам, нетто | 893 | (4,015) |
| Убыток от выбытия основных средств и прочих активов | 72 | 122 |
| Пени и штрафы, включая восстановление | 65 | 64 |
| Списание прочих материалов | 138 | 116 |
| Скорректированная ЕВИТДА без учета стоимости земли | 12,928 | 15,098 |

Денежные средства от операционной деятельности до приобретения и продажи инвестиционных прав и авансов, выданных на покупку инвестиционных прав

| | 2016 | 2015 |
|---|-----------------|-----------------|
| | млн руб. | млн руб. |
| Скорректированная прибыль за год | 12,075 | 13,540 |
| Изменения: | | |
| Запасов до приобретения и продажи инвестиционных прав | (19,923) | (3,754) |
| Торговой и прочей дебиторской задолженности, исключая авансы, выданные на покупку инвестиционных прав | (2,232) | (481) |
| Торговой и прочей кредиторской задолженности | 43,060 | 12,452 |
| Резерва на завершение строительства | (737) | (2,101) |
| Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов | 32,243 | 19,656 |
| Налог на прибыль уплаченный | (2,526) | (1,793) |
| Проценты уплаченные | (1,373) | (3,489) |
| Чистый поток денежных средств от операционной деятельности до приобретения и продажи инвестиционных прав, авансов, выданных на покупку инвестиционных прав | 28,344 | 14,374 |
| Приобретение и продажа инвестиционных прав и авансы, выданные на покупку инвестиционных прав | (9,577) | (5,178) |
| Чистый поток денежных средств от операционной деятельности | 18,767 | 9,196 |



Акционерное общество «КПМГ»
Пресненская наб., 10
Москва, Россия 123112
Телефон +7 (495) 937 4477
Факс +7 (495) 937 4400/99
Internet www.kpmg.ru

Аудиторское заключение независимых auditors

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 2016 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 2016 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 (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «Ответственность auditors 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.

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.

Аудируемое 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 auditors «Российский Союз auditors» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в реестре auditors и аудиторских организаций 11603053203.



| Сделка по объединению бизнеса | |
|---|---|
| Примечание 9 к консолидированной финансовой отчетности Группы | |
| Ключевой вопрос аудита | Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита |
| <p>В декабре 2016 года Группа приобрела контроль над Группой Компаний Мортон и другими бизнесами и активами. Общая сумма вознаграждения составила 18 799 миллионов рублей (Примечание 9).</p> <p>Руководство определило, что справедливая стоимость приобретенных идентифицируемых чистых активов составила 26 145 миллионов рублей. Сумма чистых активов включает земельный банк в размере 162 689 миллионов рублей, признанный в составе запасов и инвестиционной собственности (далее именуемые совместно Земельный Банк), а также нематериальные активы в размере 2 939 миллионов рублей.</p> <p>Распределение стоимости приобретения является ключевым вопросом аудита по следующим причинам:</p> <ul style="list-style-type: none">• Выявление идентифицируемых активов и обязательств, а также определение их справедливой стоимости требует применения существенных профессиональных суждений;• Сделка оказала существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы;• Допущениям, использованным в моделях оценки, присуща значительная неопределенность;• Сделка была проведена путем купли-продажи нескольких юридических лиц и носила комплексный характер. | <p>Мы оценили процесс, которому следовало Руководство Группы при определении справедливой стоимости приобретенных идентифицируемых чистых активов, включая вовлечение независимого квалифицированного оценщика.</p> <p>Мы изучили договоры для определения основных условий сделки, а также сверили стоимость приобретения, определенную в договорах, со стоимостью приобретения, использованную руководством в расчетах.</p> <p>Мы оценили компетентность, опыт и профессионализм оценщика.</p> <p>Мы привлекли специалистов по оценке КПМГ для проведения аудиторских тестов в отношении моделей оценки, подготовленных независимым оценщиком, по существенным объектам Земельного Банка, 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 использовали наши собственные инструменты для расчетов денежных потоков при оценке для тестирования точности моделей, подготовленных независимым оценщиком.</p> <p>Мы проверили расчет дохода от выгодного приобретения, а также критически оценили причины его появления и признания.</p> <p>Мы проверили аккуратность и полноту раскрытий, сделанных в Примечании 9 к консолидированной финансовой отчетности Группы.</p> |

| Классификация и оценка инвестиционной собственности | |
|---|---|
| Примечание 15 к консолидированной финансовой отчетности Группы | |
| Ключевой вопрос аудита | Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита |
| <p>Инвестиционная собственность Группы представляет собой земельные участки с неопределенным характером использования, балансовая стоимость которых на 31 декабря 2016 года составила 26 581 миллион рублей.</p> <p>Мы полагаем, что оценка инвестиционной собственности является ключевым вопросом аудита, так как прибыль от переоценки инвестиционной собственности в размере 4 629 миллионов рублей составляет 20% от прибыли Группы до налогообложения за 2016 год, а определение справедливой стоимости требует применения существенных оценочных суждений.</p> <p>Справедливая стоимость инвестиционной собственности была определена на основе модели дисконтированных денежных потоков. Данный подход предполагает применение допущений в отношении будущей цены продажи недвижимости, стоимости строительства, даты начала и сроков завершения строительства, а также ставки дисконтирования. Изменение в вышеупомянутых допущениях и оценках может привести к существенным изменениям справедливой стоимости.</p> <p>Оценка справедливой стоимости является ключевым вопросом аудита по следующим причинам:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оценка справедливой стоимости требует применения профессиональных суждений; • Доход от изменения справедливой стоимости оказал существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность; • Существует неопределенность в отношении прогнозирования дисконтированных денежных потоков. | <p>Мы оценили критерии, применяемые руководством при первоначальном признании и последующей реклассификации земельных участков в категорию инвестиционной собственности. Мы проверили внутреннюю документацию, предоставленную руководством в качестве подтверждения неопределенности будущего использования земельных участков.</p> <p>Мы оценили процесс, которому следовало Руководство Группы при определении справедливой стоимости инвестиционной собственности, включая привлечение независимого квалифицированного оценщика.</p> <p>Мы оценили компетентность, опыт и профессионализм оценщика.</p> <p>Мы привлекли специалистов по оценке КПМГ 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 использовали наши собственные инструменты для расчетов денежных потоков при оценке для тестирования точности моделей, подготовленных независимым оценщиком. Кроме того, мы использовали наши собственные 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> |

| Точность резерва по расходам не завершение строительства | |
|---|--|
| Примечание 24 к консолидированной финансовой отчетности Группы | |
| Ключевой вопрос аудита | Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита |
| <p>Бизнес-модель Группы предполагает, что существенная доля расходов, связанных с реализацией проектов, может быть понесена после завершения строительства отдельного корпуса и признания соответствующей выручки. Это происходит в виду длительности производственного цикла, в особенности при строительстве крупных микрорайонов, который, как правило, включает в себя обязательства по строительству инженерных сетей, дорог, детских садов, школ и других социальных объектов.</p> <p>В момент признания выручки от продажи объектов жилой недвижимости Группа распределяет на себестоимость проданных объектов расходы, которые будут понесены в отношении перечисленных выше позиций, исходя из актуализированных бюджетов проектов. Резерв в отношении расходов на завершение строительства признается пропорционально площади завершенных корпусов относительно общей ожидаемой к реализации площади проекта. На 31 декабря 2016 года резерв по расходам на завершение строительства составляет 10 451 миллион рублей. Сумма резерва оценивается на каждую отчетную дату в связи с изменениям стоимости строительства.</p> <p>Величина резерва зависит от индивидуальных характеристик возводимых объектов, оценок руководства в отношении стоимости и сроков их строительства. В отношении оценки резерва на завершение строительства на каждую отчетную дату существуют факторы неопределенности. Соответственно, изменения в оценке допущений могут привести к существенному изменению балансовой стоимости резерва, признанного в консолидированной финансовой отчетности Группы.</p> | <p>Мы провели тестирование процесса бюджетирования в Группе, лежащего в основе прогнозирования затрат по завершению строительства.</p> <p>На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов с качественными характеристиками объектов, определенных в соответствующей разрешительной документации, а также сравнили с решениями инвестиционных комитетов Группы.</p> <p>Мы сравнили заложенный в бюджетах проектов уровень рентабельности с другими проектами, имеющими схожие характеристики, и критически оценили идентифицированные существенные несоответствия.</p> <p>По завершенным в течение отчетного периода проектам мы критически оценили допущения руководства и соотнесли:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Стоимость строительства квадратного метра объектов, завершенных в предыдущих периодах; • Фактических затрат с ожидаемыми по бюджетам; • Изменения в отношении допущений, сделанных в текущем и предыдущих периодах. |

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 будет нам предоставлен, предположительно, 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 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 обнаружения 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;



ПАО «Группа Компаний ПИК»

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 6

- 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:

Самарин М.В.
АО «КПМГ»

Москва, Россия

17 апреля 2017

