

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

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

## Содержание

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

---

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

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

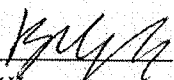
При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

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

Руководство также несет ответственность за:

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

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

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

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

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

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

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

### **Основание для выражения мнения**

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

### **Ключевые вопросы аудита**

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

#### *Оценка инвестиционной недвижимости*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Отложенные налоговые активы и обязательства*

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

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

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

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

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

### **Прочая информация**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

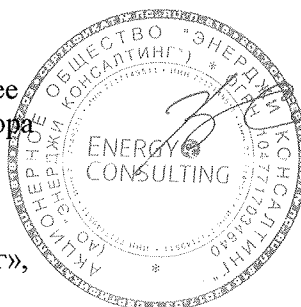
- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы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

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

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

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

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



В.В. Саламатина

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

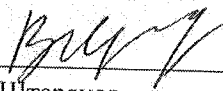
03 мая 2018 года



**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

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

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

  
В.Б. Штербанов  
Генеральный директор

03 мая 2018 г.

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

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

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

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

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

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

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

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

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

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

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

---

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

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

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

---

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

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

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

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

Основной вид деятельности Компании: финансовое посредничество.

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

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

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

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

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

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

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

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

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