

**Публичное акционерное общество
«ПИК-специализированный застройщик»**

**Консолидированная финансовая отчетность
за 2021 год и
аудиторское заключение независимых аудиторов**

Содержание

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	6
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	10-107
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	108
Аудиторское заключение независимых аудиторов	110

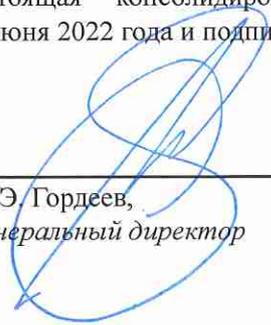
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года

млн руб.	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	15	29 789	35 546
Нематериальные активы и гудвил	16	15 772	14 033
Инвестиционная недвижимость	17	8 012	6 880
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	19	47 283	8
Прочие инвестиции	20	3 059	218
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	21	4 387	663
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	25	68 197	34 378
Отложенные налоговые активы	14	12 167	4 747
Итого внеоборотных активов		188 666	96 473
Оборотные активы			
Запасы	18	453 169	306 990
Прочие инвестиции	20	3 261	454
Активы по текущему налогу на прибыль		3 619	1 785
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	21	278 796	145 341
Денежные средства и их эквиваленты	23	131 200	96 527
Прочие оборотные активы		2 641	1 238
Итого оборотных активов		872 686	552 335
Итого активов		1 061 352	648 808

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года

млн руб.	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал	26		
Акционерный капитал		41 295	41 295
Добавочный капитал		(4 041)	(8 470)
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(758)	-
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют		15	-
Нераспределенная прибыль		220 119	147 343
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		256 630	180 168
Неконтролирующая доля	28	3 421	2 143
Итого собственного капитала		260 051	182 311
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	27	370 398	197 329
Кредиторская задолженность	30	33 129	7 450
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	22	8 713	10 210
Резервы	29	315	153
Отложенные налоговые обязательства	14	42 844	33 813
Итого долгосрочных обязательств		455 399	248 955
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	27	76 896	34 766
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	30	220 640	145 263
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	22	7 217	3 753
Резервы	29	37 054	27 341
Обязательства по текущему налогу на прибыль		4 095	6 419
Итого краткосрочных обязательств		345 902	217 542
Итого обязательств		801 301	466 497
Итого собственного капитала и обязательств		1 061 352	648 808

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена Советом директоров 24 июня 2022 года и подписана по его поручению:



 С. Э. Гордеев,
 Генеральный директор



 Е. С. Смаковская,
 Вице-президент по экономике и
 финансам - финансовый директор

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2021 год

млн руб.	Прим.	2021	2020
Выручка	9	487 806	380 161
Себестоимость реализованной продукции		(374 100)	(275 976)
Валовая прибыль		113 706	104 185
(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	8	(2 447)	620
Коммерческие расходы		(7 240)	(6 264)
Административные расходы	12	(15 232)	(10 755)
Доля в прибыли/(убытке) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	19	2 222	(212)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	17	1 636	480
(Убыток от обесценения)/прибыль от восстановления обесценения нефинансовых активов, нетто	24	(221)	996
Прочие расходы, нетто	11	(4 850)	(1 363)
Прибыль от операционной деятельности		87 574	87 687
Финансовые доходы	10	58 715	28 369
Финансовые расходы	10	(19 790)	(8 213)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	10	(2 357)	(2 568)
Нетто-величина финансовых доходов за отчетный период		36 568	17 588
Прибыль до налогообложения		124 142	105 275
Расход по налогу на прибыль	14	(20 557)	(18 782)
Прибыль за отчетный период		103 585	86 493
<i>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют		15	-
Прочий совокупный доход за отчетный период		15	-
Общий совокупный доход за отчетный период		103 600	86 493
Прибыль, причитающаяся:			
собственникам Компании		102 846	86 381
владельцам неконтролирующих долей	28	739	112
Общий совокупный доход, причитающийся:			
собственникам Компании		102 861	86 381
владельцам неконтролирующих долей	28	739	112
Общий совокупный доход за отчетный период		103 600	86 493
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	26 (с)	156,00	130,78

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2021 год

млн руб.	Прим.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании			Итого	Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
		Акционерный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль			
Остаток на 1 января 2020 года		41 295	(8 470)	75 962	108 787	1 501	110 288
Прибыль за отчетный период		-	-	86 381	86 381	112	86 493
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	86 381	86 381	112	86 493
Операции с собственниками Компании							
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	28	-	-	-	-	(250)	(250)
Изменение неконтролирующих долей вследствие юридической реорганизации дочерних компаний	28	-	-	-	-	313	313
Прочие изменения	28	-	-	-	-	467	467
Дивиденды	26 (а)	-	-	(15 000)	(15 000)	-	(15 000)
Итого операций с собственниками Компании		-	-	(15 000)	(15 000)	530	(14 470)
Остаток на 31 декабря 2020 года		41 295	(8 470)	147 343	180 168	2 143	182 311

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2021 год

Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании

млн руб.	Прим.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании							Итого собственного капитала
		Акционерный капитал	Добавочный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Нераспреде- ленная прибыль	Итого	Неконтро- лирую- щая доля	
Остаток на 1 января 2021 года		41 295	(8 470)	-	-	147 343	180 168	2 143	182 311
Прибыль за отчетный период		-	-	-	-	102 846	102 846	739	103 585
Прочий совокупный доход									
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют		-	-	-	15	-	15	-	15
Прочий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	15	-	15	-	15
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	15	102 846	102 861	739	103 600
Операции с собственниками Компании									
Прочие изменения	28	-	-	-	-	-	-	(195)	(195)
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей	28	-	-	-	-	-	-	739	739
Выбытие дочерних компаний с неконтролирующей долей	28	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
Выкуп собственных акций	26 (b)	-	-	(758)	-	-	(758)	-	(758)
Доход от вторичного размещения акций, за вычетом налога на прибыль	26 (b)	-	4 429	-	-	-	4 429	-	4 429
Дивиденды	26 (a)	-	-	-	-	(30 070)	(30 070)	-	(30 070)
Итого операций с собственниками Компании		-	4 429	(758)	-	(30 070)	(26 399)	539	(25 860)
Остаток на 31 декабря 2021 года		41 295	(4 041)	(758)	15	220 119	256 630	3 421	260 051

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2021 год

млн руб.	Прим.	2021	2020
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		103 585	86 493
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	15,16	4 943	3 479
Убыток от обесценения/(прибыль от восстановления обесценения) нефинансовых активов, нетто	24	221	(996)
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	11	1 751	816
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	17	(1 636)	(480)
Убыток/(прибыль) от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	8	2 447	(620)
Элиминация нереализованной прибыли по операциям продажи за период и доля в (прибыли)/убытке объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль	19	(1 748)	212
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	10	2 357	2 568
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	9	(11 935)	(7 889)
Финансовые доходы	10	(58 715)	(28 369)
Финансовые расходы	10	19 790	8 213
Расход по налогу на прибыль	14	20 557	18 782
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	11	-	(120)
		81 617	82 089
Изменения:			
Запасов и прочих оборотных активов		(131 122)	(25 798)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями		(187 886)	(84 688)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль		102 251	(8 854)
Резервов		8 189	2 086
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов *			
		(126 951)	(35 165)
Налог на прибыль уплаченный		(23 487)	(6 326)
Проценты уплаченные		(19 889)	(9 089)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности			
		(170 327)	(50 580)

* В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 191 538 миллионов рублей (в 2020 году: 77 580 миллионов рублей).

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2021 год

млн руб.	Прим.	2021	2020
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Поступления от выбытия основных средств и прочих активов, предоплаты, полученные за продажу основных средств и прочих активов		829	385
Проценты полученные		3 730	3 359
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(9 856)	(3 168)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	7	(506)	274
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	19	(45 527)	(300)
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имевшихся у них денежных средств, и ассоциированных компаний		10 061	3 970
Поступление от выбытия инвестиционной недвижимости и возврат предоплат, полученных за продажу инвестиционной недвижимости		(4 769)	4 883
Займы выданные		(6 074)	(484)
Погашение займов выданных		489	314
Чистый поток денежных средств (использованных в)/от инвестиционной деятельности		(51 623)	9 233
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Поступления по частичному исполнению беспоставочного финансового инструмента и платежи по беспоставочным финансовым инструментам, нетто	25	20 352	(2 161)
Выплаты по арендным обязательствам	27	(4 934)	(2 696)
Получение кредитов и займов	27	406 077	129 695
Погашение кредитов и займов	27	(174 133)	(37 612)
Поступления от размещения облигаций	27	48 116	7 015
Выкуп облигаций	27	(13 609)	(7 430)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	27	(130)	(150)
Выкуп собственных акций	26 (b)	(758)	-
Покупка и продажа собственных акций, нетто	26 (b)	5 537	-
Дивиденды выплаченные	26 (a)	(30 061)	(15 000)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		256 457	71 661
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		34 507	30 314
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		166	5
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		96 527	66 208
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	23	131 200	96 527

Информация о взаимозачетах между операциями операционной и финансовой деятельности представлена в примечании 23.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год

1	Общая информация	11
2	Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности	12
3	Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности	12
4	Использование расчетных оценок и допущений	13
5	Оценка справедливой стоимости	14
6	Операционные сегменты	15
7	Приобретение дочерних компаний	19
8	Выбытие дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости	22
9	Выручка	23
10	Финансовые доходы и расходы	26
11	Прочие расходы, нетто	27
12	Административные расходы	27
13	Расходы на персонал	27
14	Расход по налогу на прибыль	28
15	Основные средства	32
16	Нематериальные активы и гудвил	34
17	Инвестиционная недвижимость	36
18	Запасы	37
19	Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	38
20	Прочие инвестиции	40
21	Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	41
22	Аренда	42
23	Денежные средства и их эквиваленты	45
24	Убытки от обесценения нефинансовых активов	45
25	Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	48
26	Собственный капитал	50
27	Кредиты и займы	52
28	Неконтролирующая доля	59
29	Резервы	61
30	Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	63
31	Финансовые инструменты	64
32	Условные обязательства	73
33	Основные дочерние компании	75
34	Операции со связанными сторонами	75
35	Операции с государством	77
36	События после отчетной даты	79
37	База для оценки	80
38	Основные положения учетной политики	80
39	Новые стандарты	104
40	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	106

1 Общая информация

(а) Организационная структура и виды деятельности

Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик» (далее «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно – «Группа»), в основном, зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью, а также включает общества, зарегистрированные в республике Кипр, республике Филиппины и Нидерландах. Компания была учреждена в 1994 году за счет частного капитала. Акции Компании торгуются на Московской бирже.

Компания зарегистрирована по адресу: 123242 Москва, ул. Баррикадная д. 19, стр. 1, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей, оконных рам и других строительных конструкций, используемых, в основном, в собственных проектах; оказание услуг по передаче теплоэнергии; обслуживание многоквартирных домов. В 2021 и 2020 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года конечный контроль над Компанией осуществлял господин С.Э. Гордеев.

(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 трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили, постепенно ужесточали и продолжают налагать экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

Основная часть предприятий Группы располагается в Российской Федерации и, следовательно, подвержена экономическим и политическим последствиям политики, проводимой Правительством Российской Федерации.

На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа обладает достаточным уровнем ликвидности. Руководство полагает, что в случае ухудшения экономической ситуации в Российской Федерации Группе не потребуется существенное дополнительное финансирование для выполнения финансовых обязательств. Группа располагает достаточным потенциалом для финансирования своей деятельности, выраженном в неиспользованном лимите кредитных линий, полностью покрывающий бюджеты текущих проектов, а также в имеющихся денежных средствах и их эквивалентах.

Основными поставщиками и покупателями Группы являются резиденты Российской Федерации, поэтому вводимые санкции не оказывают значительного влияния на Группу.

Рост ключевой ставки ЦБ РФ в 2022 году приводит к увеличению ипотечных ставок, что может снизить спрос на недвижимость. Тем не менее, возможное временное снижение спроса не окажет

существенного влияния на ликвидную позицию Группы в 2022 году. Группа осуществляет продажи объектов недвижимости с использованием эскроу счетов, поэтому зачисление денежных средств на счета Группы производится только после завершения строительства и раскрытия счетов эскроу. На 31 декабря 2021 года большинство объектов, по которым раскрытие эскроу счетов ожидается в 2022 году, преимущественно распроданы. Завершение строительства по остальным объектам и раскрытие эскроу счетов ожидается в 2023-2026 годах.

По результатам подготовленного анализа и прогноза движения денежных средств Группа подтверждает способность продолжать свою деятельность и исполнять принятые обязательства по мере их наступления.

Также руководство оценило возможное влияние COVID-19 на данную консолидированную финансовую отчетность и пришло к выводу об отсутствии существенного влияния на данную консолидированную финансовую отчетность.

Руководство продолжает следить за развитием экономических условий.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые могут вызвать существенную неопределенность в отношении продолжения деятельности Группы и пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

Также обращаем внимание на информацию, раскрытую в разделе «События после отчетной даты» (см. прим. 36) в отношении экономической ситуации в Российской Федерации, сложившейся после начала специальной военной операции на Украине и ее влиянии на деятельность Группы.

2 Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО»). Основные положения учетной политики Группы представлены в Примечании 38.

3 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Валютой представления настоящей консолидированной финансовой отчетности является российский рубль.

Функциональная валюта для каждого предприятия Группы определяется отдельно. Для большинства предприятий функциональной валютой является российский рубль, кроме предприятий, расположенных в республике Кипр, республике Филиппины и Нидерландах, операции в которых незначительны. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до миллиона.

Финансовый результат и финансовое положение дочернего предприятия, функциональная валюта которого отличается от валюты представления, переводится в валюту представления с использованием следующих процедур:

- активы и обязательства в каждом из представленных отчетов о финансовом положении переводятся по курсу закрытия на дату составления каждого отчета о финансовом положении;

- доходы и расходы для каждого отчета о совокупном доходе переводятся по обменным курсам валют на даты соответствующих операций; и
- все возникающие в результате перевода курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода.

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 консолидированной 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 1 (b) «Условия осуществления хозяйственной деятельности» – суждение о рисках и компенсирующих факторах, влияющих на способность Группы продолжать свою деятельность непрерывно;
- примечание 7 «Приобретение дочерних компаний» – классификации приобретения дочерних компаний как покупки актива или приобретение бизнеса;
- примечания 9 «Выручка» и 38 (b) «Выручка по договорам с покупателями» – признается ли выручка на протяжении времени или в определенный момент времени;
- примечание 16 «Нематериальные активы и гудвилл» – определение срока полезного использования НМА;
- примечание 19 «Инвестиции, учитываемые методом долевого участия» – имеется ли у Группы совместный контроль над объектом инвестиций;
- примечания 24 «Убытки от обесценения нефинансовых активов» и 38 (p) «Обесценение» – уценка запасов, обесценение авансов выданных, основных средств и нематериальных активов и гудвила;
- примечания 29 «Резервы» и 38 (g) «Резервы» – оценка резерва по убыточным контрактам, резерва на завершение строительства, резерва по судебным делам, резерва по гарантийным обязательствам, налогового резерва;
- примечания 22 «Аренда» и 38 (m) «Аренда» – определение срока аренды и величины обязательства;
- примечание 31 (b) «Кредитный риск» – оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности.

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

- примечание 7 «Приобретение дочерних компаний» – определение справедливой стоимости балансов на дату приобретения;

- примечание 9 «Выручка» – оценка ожидаемой величины выручки;
- примечание 14 «Расход по налогу на прибыль» – наличие будущей налогооблагаемой прибыли, против которой можно зачесть налоговые убытки, перенесенные на будущее;
- примечание 17 «Инвестиционная недвижимость» – ключевые допущения, влияющие на оценку инвестиционной недвижимости;
- примечание 18 «Запасы» – ключевые допущения, влияющие на выявление и определение суммы обесценения;
- примечания 24 «Убытки от обесценения нефинансовых активов» и 38 (р) «Обесценение» – ключевые допущения при определении возмещаемой стоимости;
- примечание 25 «Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке» – ключевые допущения при определении справедливой стоимости;
- примечания 29 «Резервы», 32 «Условные обязательства» и 38 (г) «Резервы» – ключевые допущения относительно вероятности и величины оттока ресурсов;
- примечание 38 (р) «Обесценение» – ключевые допущения относительно оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности и активов по договору.

5 Оценка справедливой стоимости

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

Основные средства

Справедливая стоимость основных средств (см. прим. 15), признанных в результате осуществления сделок по объединению бизнеса, была основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменян по состоянию на дату проведения оценки в ходе обычной сделки между участниками рынка. При определении справедливой стоимости установок, оборудования, приспособлений и вспомогательных устройств (оснастки) применялся рыночный подход и затратный подход с использованием объявленных рыночных цен (котировок) на подобные объекты, где возможно.

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

Инвестиционная недвижимость

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости (см. прим. 17) основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществляется доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной недвижимости.

Сравнительный метод в основном используется при оценке земельных участков, по которым не разработаны планы строительства. Доходный метод применяется к оценке объектов, сдаваемых в аренду или предназначенных для сдачи в аренду, а также к земельным участкам, по которым подготовлены планы строительства.

Нематериальные активы и гудвил

Справедливая стоимость взаимоотношений с клиентами (клиентской базы (см. прим. 16), приобретенных в сделках по объединению бизнеса, а также других нематериальных активов, в том числе приобретенных в сделках по объединению бизнеса, была определена на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагалось получить в результате использования и/или последующей продажи данных активов. При определении справедливой стоимости клиентской базы применялся метод «избыточной прибыли за несколько периодов», который предполагает, что клиентская база оценивается в размере чистой приведенной стоимости денежных потоков после вычета всех других активов и обязательств данного бизнеса. Клиентская база признана как нематериальный актив с неопределенным сроком полезного использования, и амортизация по нему не начисляется.

Запасы

Справедливая стоимость запасов (см. прим. 18), приобретенных в результате сделок по объединению бизнеса, определялась на основе расчетной приведенной оценки цены их возможной продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности Группы за вычетом ожидаемых затрат на завершение строительства и их реализацию конечному покупателю независимым участником рынка.

Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывалась на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке

Справедливая стоимость финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке (см. прим. 25), была определена на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагалось получить в момент окончания срока договоров по финансовым инструментам.

6 Операционные сегменты

До 31 декабря 2020 года руководство Группы анализировало ее деятельность по шести отчетным сегментам: «Девелопмент», «Коммерческое строительство», «Эксплуатация», «Индустриальный сегмент», «Проптэк», «Прочие виды деятельности».

В 2021 году в соответствии со стратегическими направлениями развития, структурой управления и отчетности, анализируемой на регулярной основе, руководство Группы пересмотрело состав отчетных сегментов. Информация за 2020 год представлена в соответствии с обновленным составом отчетных сегментов.

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа выделяет пять отчетных сегментов, которые являются ее стратегическими бизнес-единицами:

- Сегмент «Девелопмент и строительство»: строительство жилья и коммерческой недвижимости и оказание подрядных строительных услуг.
- Сегмент «Эксплуатация»: техническое обслуживание и управление многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости, техническое обслуживание сетей и реализация услуг тепло-, водо- и электроснабжения, услуг по предоставлению доступа в интернет.

- «Индустриальный сегмент»: производство и сборка панельных зданий, включая смежные виды деятельности по производству строительных материалов и компонентов, производство и реализация IoT-устройств.
- Сегмент «Проптэк»: предоставление сервисов по сдаче в аренду квартир, выкупу и продаже недвижимости на вторичном рынке, ремонту помещений, агентских услуг по реализации объектов недвижимости, реализация ИТ-решений.
- «Прочие виды деятельности»: арендные услуги и иные виды деятельности.

Правление Группы анализирует внутренние управленческие отчеты каждого подразделения по крайней мере один раз в квартал.

Между отчетными сегментами «Девелопмент и строительство» и «Эксплуатация» существует интеграция различного уровня. В частности, она включает оказание услуг по строительству и эксплуатации объектов недвижимости. Цены по операциям между сегментами, как правило, устанавливаются на тех же условиях, что и для операций между независимыми сторонами.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей валовой прибыли, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется Правлением Группы. Руководство считает, что эта информация является наиболее релевантной при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

(а) Прибыли и убытки сегментов

	Девелопмент и строительство		Эксплуатация		Индустриальный сегмент		Проптэк		Прочие виды деятельности		Итого	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
млн руб.												
Выручка от продаж внешним покупателям	430 704	347 562	25 171	24 233	5 605	3 363	24 146	2 936	2 180	2 067	487 806	380 161
Выручка от продаж между сегментами	4 144	4 171	3 284	4 111	41 898	35 404	526	29	188	177	50 040	43 892
Итого выручка отчетного сегмента	434 848	351 733	28 455	28 344	47 503	38 767	24 672	2 965	2 368	2 244	537 846	424 053
Валовая прибыль отчетного сегмента	104 488	95 736	7 309	7 320	109	478	1 608	426	192	225	113 706	104 185
Валовая маржа	24%	28%	29%	30%	2%	14%	7%	15%	9%	11%	23%	27%

(b) Информация о географических сегментах

Деятельность выделенных сегментов осуществляется в трех основных географических регионах, которые для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности именуется «Москва», «Московская область» и «Прочие регионы», которые включают деятельность в регионах России и за рубежом. В 2021 году результаты операций компаний, зарегистрированных за рубежом, были незначительны.

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

млн руб.	2021	2020
Москва	351 894	250 113
Московская область	100 363	107 736
Прочие регионы	35 549	22 312
	487 806	380 161

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

млн руб.	2021	2020
Выручка		
Итого выручка отчетных сегментов	537 846	424 053
Исключение выручки от продаж между сегментами	(50 040)	(43 892)
Выручка от продаж внешним покупателям	487 806	380 161

Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения

Валовая прибыль отчетных сегментов	113 706	104 185
Консолидированная валовая прибыль	113 706	104 185

Нераспределенные суммы

(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	(2 447)	620
Коммерческие расходы	(7 240)	(6 264)
Административные расходы	(15 232)	(10 755)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	1 636	480
(Убыток от обесценения)/прибыль от восстановления обесценения нефинансовых активов, нетто	(221)	996
Прочие расходы, нетто	(4 850)	(1 363)
Финансовые доходы	58 715	28 369
Финансовые расходы	(19 790)	(8 213)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(2 357)	(2 568)
Доля в прибыли/(убытке) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	2 222	(212)
Консолидированная прибыль до налогообложения	124 142	105 275

В 2021 и 2020 годах ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы за отчетный период. В сегменте «Девелопмент и строительство» на четырех покупателях приходилось около 10% выручки данного сегмента. В сегменте «Эксплуатация» на одного из контрагентов в 2021 году приходится 8% выручки данного сегмента, в 2020 году на одного контрагента приходилось 6% выручки сегмента.

7 Приобретение дочерних компаний

(а) Приобретение дочерних компаний в 2021 году

В августе 2021 года Группа приобрела 60% доли в предприятии импортозамещающего производства микроэлектроники в России за 150 миллионов рублей, которые были оплачены денежными средствами в отчетном периоде. В сентябре Группа увеличила свою долю до 100%. Стоимость дополнительно приобретенной доли составила 100 миллионов рублей. Данное приобретение было произведено без оплаты денежными средствами на основе договора мены прочими активами.

В октябре 2021 года Группа приобрела 100% доли в компании, оказывающей подрядные услуги по проектированию, земляным и монолитным работам, работам по гидроизоляции, каменной кладке, монтажу инженерных систем, благоустройству территории, а также отделочным работам за 444 миллиона рублей, из которых 361 миллион был оплачен денежными средствами до конца 2021 года, а оставшаяся часть вознаграждения в сумме 83 миллиона рублей включена в состав кредиторской задолженности.

В рамках сделок по объединению бизнеса Группа признала активы и обязательства на дату приобретения по справедливой стоимости, которая была определена с участием независимого оценщика, привлеченного руководством Группы.

В следующей таблице представлены суммы, признанные в отношении активов и обязательств, приобретенных на дату приобретения, справедливая стоимость уплаченного вознаграждения и результат приобретения дочерних компаний:

млн руб.	31 декабря 2021 года
Основные средства	24
Нематериальные активы	101
Отложенные налоговые активы	4
Запасы	491
Дебиторская задолженность	603
Займы выданные	86
Денежные средства и их эквиваленты	5
Кредиты и займы	(32)
<i>в т.ч. с компаниями Группы</i>	(32)
Кредиторская задолженность	(1 163)
<i>в т.ч. с компаниями Группы</i>	(1)
Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства	119
Гудвил	514
Неконтролирующая доля	(39)
Общая величина вознаграждения	594
Выплаченное вознаграждение	511
Невыплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	83
Приобретенные денежные средства	(5)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	506

Приобретение производителя микроэлектроники

В результате приобретения производителя микроэлектроники был признан гудвил в сумме 91 миллион рублей.

Гудвил, в основном, связан с активным развитием рынка систем «умный дом», а также ожидаемым синергетическим эффектом от интеграции этого предприятия в бизнес Группы.

В рамках сделок по объединению бизнеса по компании, осуществляющей деятельность по производству микроэлектроники, Группа признала идентифицируемые нематериальные активы в виде договоров на размещение производства и объекты основных средств по справедливой стоимости, которая была определена с участием независимого оценщика, привлеченного руководством Группы.

Оценка справедливой стоимости идентифицированных нематериальных активов основывалась на следующих предположениях и методиках анализа:

- Приобретаемая компания является действующей компанией и будет продолжать свою деятельность в будущем.
- Для определения справедливой стоимости договоров на размещение производства был использован метод дисконтированных денежных потоков:
 - Прогноз выручки основан на фактических и прогнозных данных по выручке компании за 2021 и 2022 годы, предоставленных руководством, с учетом текущей загрузки производственных мощностей компании;
 - Рентабельность по EBITDA прогнозировалась с учетом ожиданий руководства – в среднем 6%;
 - Применялась ставка дисконтирования, равная стоимости собственного капитала, на уровне 18,61%;
 - Ставка налога на прибыль была принята на уровне законодательно установленной ставки, равной 20%.

Приобретение компании, оказывающей подрядные услуги по проектированию и строительству наружных инженерных коммуникаций

В результате приобретения компании, осуществляющей деятельность в сфере строительных услуг, был признан гудвил в сумме 423 миллиона рублей.

Гудвил обусловлен следующими факторами: профессионализмом и опытом управленческой команды компании, имеющимся потенциалом компании и репутацией на рынке, а также синергетическим эффектом от слияния.

В рамках сделок по объединению бизнеса по компании, осуществляющей деятельность в сфере строительных услуг, Группа признала идентифицируемые нематериальные активы в виде заключенных контрактов и прочие активы компании по справедливой стоимости, которая была определена с участием независимого оценщика, привлеченного руководством Группы.

Оценка справедливой стоимости идентифицированных нематериальных активов основывалась на следующих предположениях и методиках анализа:

- Все действующие контракты будут реализованы в запланированные сроки;
- Для определения справедливой стоимости действующих контрактов был использован метод дисконтирования денежных потоков:
 - Прогноз выручки основан на фактических и прогнозных данных по выручке Компаний за 2021 и 2022 годы, предоставленных руководством;
 - Применялась ставка дисконтирования для действующих контрактов компании, равная стоимости собственного капитала, на уровне 27,01%;
 - Ставка налога на прибыль была принята на уровне законодательно установленной ставки, равной 20%.

В рамках анализа основных средств наиболее материальными активами, идентифицированными Группой в приобретенном бизнесе, является оборудование и блок-контейнеры. Для их оценки использовался сравнительный метод, а именно скорректированная рыночная стоимость объектов-аналогов за вычетом износа.

(b) Приобретение дочерних компаний, классифицированных как актив

Группа приобретает земельные участки под девелоперские проекты, в том числе посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеют, и классифицирует их как актив, поскольку данные компании не имеют других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное и подлежащее оплате Группой при покупке данных дочерних предприятий, было учтено как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи (см. прим. 18).

(c) Приобретение дочерних компаний в 2020 году

В 2020 году были заключены соглашения с третьими сторонами, в результате которых Группе перешел контроль над 70% долей в двух российских компаниях, оказывающих подрядные услуги по проектированию и строительству наружных инженерных коммуникаций - водопроводов, канализации, тепловых сетей, а также благоустройству. Стоимость приобретения составила 197 миллионов рублей и была полностью оплачена денежными средствами в течение 2020 года. В рамках сделок по объединению бизнеса по указанным компаниям Группа признала активы и обязательства на дату приобретения по справедливой стоимости, которая была определена с участием независимого оценщика, привлеченного руководством Группы. Величина чистых идентифицируемых активов составила 453 миллиона рублей.

8 Выбытие дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости

В 2021 и в 2020 годах Группа продала компании, входившие в сегмент «Девелопмент и строительство», в основном в целях юридической реструктуризации после окончания строительства.

Также в 2021 году были проданы некоторые компании сегмента «Эксплуатация» в рамках реализации объектов основных средств.

В 2020 году Группа реализовала доли в двух ассоциированных компаниях сферы услуг.

Результат выбытия представлен в таблице ниже:

млн руб.	2021	2020
Основные средства	(17 681)	(129)
Нематериальные активы	(86)	(7)
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	-	(1 399)
Запасы	(1 258)	(56)
Прочие инвестиции	(489)	(41)
Налог на прибыль к возмещению	(1 340)	(133)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(8 258)	(1 202)
Отложенные налоговые активы	(2 970)	(145)
Отложенные налоговые обязательства	2 871	88
Кредиты и займы	362	159
Торговая и прочая кредиторская задолженность	10 973	721
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	591	-
Резервы	518	58
Налог на прибыль к уплате	1 857	-
Чистые активы	(14 910)	(2 086)
Неконтролирующая доля	(5)	-
Дебиторская задолженность по продаже дочерних компаний	4 105	88
Авансы, полученные в прошлом периоде за приобретение компаний	-	270
Возмещение, полученное денежными средствами	9 927	2 789
Денежные средства и их эквиваленты выбывших дочерних компаний	(1 124)	(311)
(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних компаний и ассоциированных компаний, нетто	(2 007)	750
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости, нетто	(440)	(130)
(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	(2 447)	620

9 Выручка

(a) Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания млн руб.

	2021	2020
Выручка от реализации объектов недвижимости и строительная выручка	430 704	347 562
Выручка от реализации жилой недвижимости, признаваемая на протяжении времени	300 106	275 579
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	64 061	48 311
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая на протяжении времени	18 422	19 000
Выручка от продажи готовых к застройке земельных участков, признаваемая в момент времени	47 788	4 504
Прочая девелоперская выручка	327	168
Выручка от прочей реализации	57 102	32 599
Выручка от реализации недвижимости на вторичном рынке и прав требования к застройщикам по договорам долевого участия в строительстве, признаваемая в момент времени	20 994	1 602
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	10 937	6 764
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	25 171	24 233
Итого выручка по договорам с покупателями	487 806	380 161

(i) Значительный компонент финансирования, экономия по процентным расходам и прочие составляющие цены сделки

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанная в выручке от реализации объектов недвижимости, за 2021 год составила 3 276 миллионов рублей (за 2020 год: 5 361 миллион рублей). Значительный компонент финансирования в выручке от строительных услуг отсутствует в связи с тем, что по договорам строительных услуг срок между выполнением обязанности по договору и оплатой не превышает 12 месяцев, и Группа, в части данного вида выручки, использует упрощение практического характера (см. прим. 38(b)).

Цена сделки определялась с учетом значительного компонента финансирования, рассчитанного по договорам с покупателями, заключенными в 2021 году, на основе процентных ставок от 5,66% до 10,07% (в 2020 году: от 5,7% до 9,3%).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренными кредитными соглашениями. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%. Размер базовых процентных ставок в 2021 году находился в диапазоне от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% до ключевой ставки ЦБ РФ+3,84% (в 2020 году: от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% до 9,9%). Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2021 году составила 8 659 миллионов рублей (в 2020 году: 2 528 миллионов рублей).

В течение 2021 года Группа предоставила кредитным организациям компенсацию части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Данное возмещение уменьшило цену сделки по реализации

объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от реализации недвижимости указанных операций в 2021 году составило 2 713 миллионов рублей (в 2020 году: 1 960 миллионов рублей).

(ii) Реализация объектов недвижимости в счет погашения обязательств по сделкам приобретения земельных участков

Группа признает выручку по договорам долевого участия, заключенным в счет погашения кредиторской задолженности за приобретенные земельные участки в общем порядке. В 2021 году в результате признания выручки по таким договорам и эффекта расторжения некоторых из таких договоров в текущем периоде (прим. 9(a)(iii)) чистое увеличение выручки от реализации недвижимости составило 805 миллионов рублей (в 2020 году: чистое снижение выручки составило 873 миллиона рублей).

(iii) Расторжение договоров, ранее признанных в выручке

В 2021 году Группа отсторнировала признанную в прошлых периодах выручку по расторгнутым в 2021 году договорам долевого участия в сумме 788 миллионов рублей (в 2020 году: 1 185 миллионов рублей). Расторжение договоров реализации недвижимости произошло вследствие оплаты кредиторской задолженности за земельные участки денежными средствами, по которым ранее погашение было предусмотрено договорами долевого участия (в 2021 году: около 35%, в 2020 году: около 60%), а также по согласованию сторон в связи с заменой на другой объект недвижимости Группы и по другим причинам.

(iv) Изменение степени выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями

В течение отчетного периода Группа пересмотрела ряд строительных бюджетов по проектам, в результате чего снизились степени выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями в среднем от 2% до 3% по сравнению с теми, которые были использованы при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2020 год.

(v) Выручка от продажи готовых к застройке земельных участков, признаваемая в момент времени

В 2021 году в составе выручки от продажи готовых к застройке земельных участков отражена реализация четырех девелоперских проектов и трех земельных участков, готовых к застройке, сторонним застройщикам. В результате продажи одного проекта признана дебиторская задолженность в размере 8 030 миллионов рублей, которая будет погашена в первом полугодии 2022 года.

В 2020 году в составе выручки от продажи готовых к застройке земельных участков отражена реализация двух девелоперских проектов на раннем этапе до начала продаж в них (см. прим. 18), которые будут возводиться сторонними застройщиками с вовлечением Группы как генерального подрядчика, с несущественной валовой прибылью.

(b) Активы и обязательства по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Активы по договорам	41 913	30 876
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	128 102	61 478
Прочие оборотные активы, признанные в связи с затратами на заключение договоров	2 641	1 238
Торговая дебиторская задолженность	875	264
Обязательства по договорам	(94 489)	(77 506)

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство», по которым предусмотрена

рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Обязательства по договорам, отраженные в составе кредиторской задолженности, представляют собой авансовые платежи, полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство», начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам.

По состоянию на 31 декабря 2021 года нетто-величина значительного компонента финансирования существенно не повлияла на величину обязательства по договорам с покупателями (на 31 декабря 2020 года: увеличивает обязательства по договорам с покупателями на 255 миллионов рублей), величина экономии по процентным расходам в составе обязательств по договорам с покупателями составила 5 717 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 995 миллионов рублей).

Обязанности к исполнению, невыполненные на конец отчетного периода, ожидаются к признанию в выручке в течение периода от года до девяти следующих лет. Общая величина обязанности к исполнению, которая ожидается к признанию в выручке в следующих отчетных периодах по заключенным на отчетную дату договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство», ориентировочно составляет 315 594 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года: 242 593 миллиона рублей). Общая величина обязанности к исполнению по сегменту «Девелопмент и строительство», которая ожидается к признанию в выручке в течение следующих 12 месяцев, ориентировочно составляет 254 168 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 159 015 миллионов рублей).

В 2021 году по сегменту «Девелопмент и строительство» из обязательств по договорам с покупателями по состоянию на 1 января 2021 года Группа признала выручку в размере 57 230 миллионов рублей. В 2020 году из обязательств по договорам с покупателями по состоянию на 1 января 2020 года Группа признала выручку в размере 85 093 миллиона рублей.

(с) Активы и обязательства по договорам от реализации прочей продукции и услуг

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Торговая дебиторская задолженность	16 862	14 931
Текущие обязательства по договорам, в том числе:	(8 047)	(3 135)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(7 080)	(1 862)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(967)	(1 273)

10 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2021	2020
Переоценка беспоставочных финансовых инструментов (см. прим. 25)	54 171	21 840
Процентные доходы	4 153	4 034
Доход от изменения условий по долгосрочному финансовому инструменту*	-	2 300
Прибыль по курсовым разницам, нетто	146	24
Списание кредиторской задолженности	74	122
Прочие финансовые доходы	171	49
Финансовые доходы	58 715	28 369
Процентные расходы до капитализации в состав запасов	(33 857)	(15 619)
Капитализированные процентные расходы	19 993	10 866
Итого процентные расходы после капитализации	(13 864)	(4 753)
Убыток от обесценения финансовых активов	(1 534)	(1 598)
Неконтролирующая доля в прибыли обществ с ограниченной ответственностью Группы	(736)	(308)
Прочие финансовые расходы**	(3 656)	(1 554)
Финансовые расходы	(19 790)	(8 213)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(2 357)	(2 568)
Нетто-величина финансовых доходов за отчетный период	36 568	17 588

* В 2020 году Группа полностью погасила задолженность за земельные участки, приобретенные в прошлые отчетные периоды, оплата которой должна была производиться в течение длительного периода, получив скидку за раннюю оплату, ставшую возможной благодаря завершению выполнения условий продавцом земельных участков. Изменение финансового обязательства в результате его ранней оплаты было отражено в составе финансовых доходов в отчетном периоде.

** В составе прочих финансовых расходов учтен эффект от дисконтирования затрат к завершению в сумме 2 617 миллионов рублей (в 2020 году: 643 миллиона рублей).

Капитализация процентных расходов и значительного компонента финансирования

В 2021 году в состав запасов были капитализированы процентные расходы, включая процентные расходы от реализованной экономии от использования счетов эскроу, признанной в цене сделки по ДДУ, в размере 19 993 миллиона рублей (в 2020 году: 10 866 миллионов рублей) и значительный компонент финансирования в сумме 543 миллиона рублей (в 2020 году: 2 538 миллионов рублей).

В 2021 году процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу и расход по значительному компоненту финансирования, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 9 871 миллион рублей (в 2020 году: 8 496 миллионов рублей).

Капитализированные процентные расходы, признанные в 2021 году в составе себестоимости реализации объектов недвижимости, за вычетом восстановления ранее начисленного в прошлых периодах обесценения запасов, составили 9 829 миллионов рублей (в 2020 году: 8 272 миллиона рублей).

Общая сумма капитализации процентных расходов, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу, и значительного компонента финансирования в незавершенное строительство за минусом их сумм, списанных в себестоимость реализации объектов недвижимости, составила 10 706 миллионов рублей (в 2020 году: 5 132 миллиона рублей).

Средневзвешенная ставка капитализации в 2021 году составила 8,7% (в 2020 году: 8,3%).

В 2021 году в составе процентных расходов до капитализации в состав запасов учтено 30 504 миллиона рублей процентов, начисленных по банковским кредитам и облигациям (в 2020 году: 14 427 миллионов рублей).

11 Прочие расходы, нетто

млн руб.	2021	2020
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(2 829)	(1 038)
Расходы на благотворительность	(46)	(12)
Убыток от выбытия основных средств	(199)	(5)
Убыток от списания нематериальных активов	(844)	(379)
Расходы по налогам	(332)	(27)
Результат от продажи и списания прочих активов	(708)	(432)
Прочие доходы, нетто	108	410
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	-	120
	(4 850)	(1 363)

12 Административные расходы

млн руб.	2021	2020
Расходы на персонал	8 563	5 765
Консультационные и иные услуги	1 378	782
Исследования и разработки	769	1 097
Налоги	910	771
Амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	1 122	735
Аренда	283	249
Программное обеспечение	599	110
Материальные затраты	629	585
Прочие административные расходы	979	661
	15 232	10 755

13 Расходы на персонал

млн руб.	2021	2020
Заработная плата и премии		
Себестоимость продаж	36 996	25 658
Административные расходы	7 204	4 761
Коммерческие расходы	1 352	1 384
	45 552	31 803
Социальные выплаты и отчисления		
Себестоимость продаж	8 379	6 231
Административные расходы	1 359	1 004
Коммерческие расходы	414	383
	10 152	7 618
Всего	55 704	39 421

14 Расход по налогу на прибыль

(а) Суммы, признанные в составе прибыли и убытка

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (в 2020 году: 20%). Дочерние компании, зарегистрированные на Кипре, облагались по ставке 12,5% (в 2020 году: 12,5%). Дочерние компании, зарегистрированные в республике Филиппины и Нидерландах, облагались по ставкам 25% и 16,5% соответственно.

Расход по налогу на прибыль составил:

млн руб.	2021	2020
Расход по текущему налогу на прибыль		
Текущий налог на прибыль за отчетный период	(19 273)	(10 002)
Недоначислено в предыдущих периодах	(580)	(19)
Восстановление налогового резерва (см. прим. 29)	414	1 128
	(19 439)	(8 893)
Расход по отложенному налогу на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(1 118)	(9 889)
	(1 118)	(9 889)
Итого расход по налогу на прибыль	(20 557)	(18 782)

(б) Сверка эффективной ставки налога

млн руб.	2021	%	2020	%
Прибыль до налогообложения	124 142	100	105 275	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(24 828)	(20)	(21 055)	(20)
Признание и использование налоговых активов по убыткам, ранее непризнанных	5 118	4	1 468	1
Недоначислено в предыдущих периодах	(580)	-	(19)	-
Невычитаемые расходы	(573)	-	(319)	-
Доход от выгодного приобретения	-	-	24	-
Влияние налоговых ставок в иностранных юрисдикциях	(108)	-	(9)	-
Восстановление налогового резерва	414	-	1 128	1
	(20 557)	(16)	(18 782)	(18)

(с) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

млн руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Основные средства	1 202	1 786	(1 626)	(1 568)	(424)	218
Инвестиционная недвижимость	(12)	7	(1 445)	(1 212)	(1 457)	(1 205)
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	-	-	(12 039)	(5 276)	(12 039)	(5 276)
Прочие инвестиции	353	177	(54)	(56)	299	121
Нематериальные активы и гудвил	21	5	(2 110)	(2 268)	(2 089)	(2 263)
Запасы	9 570	5 730	(35 931)	(31 570)	(26 361)	(25 840)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	4 727	2 477	(1 695)	(1 295)	3 032	1 182
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	2 117	928	(2 209)	(1 964)	(92)	(1 036)
Кредиты и займы	-	-	(69)	(64)	(69)	(64)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	8 531	5 097	(8)	-	8 523	5 097
Налоговые активы/(обязательства)	26 509	16 207	(57 186)	(45 273)	(30 677)	(29 066)
Зачет по налогу	(14 342)	(11 460)	14 342	11 460	-	-
Отложенные налоговые активы/(обязательства)	12 167	4 747	(42 844)	(33 813)	(30 677)	(29 066)

(d) Изменение сальдо отложенного налога

млн руб.	1 января 2021 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в составе капитала	Изменения в результате выбытия	Изменения в результате приобретений*	31 декабря 2021 года
Основные средства	218	(342)	-	(300)	-	(424)
Инвестиционная недвижимость	(1 205)	(252)	-	-	-	(1 457)
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	(5 276)	(6 763)	-	-	-	(12 039)
Прочие инвестиции	121	164	-	-	14	299
Нематериальные активы и гудвил	(2 263)	174	-	-	-	(2 089)
Запасы	(25 840)	(2 104)	-	1 583	-	(26 361)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	1 182	1 569	-	(408)	689	3 032
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	(1 036)	966	-	(23)	1	(92)
Кредиты и займы	(64)	(5)	-	-	-	(69)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	5 097	5 475	(1 107)	(951)	9	8 523
	(29 066)	(1 118)	(1 107)	(99)	713	(30 677)

*Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»
Консолидированная финансовая отчетность за 2021 год*

млн руб.	1 января 2020 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Изменения в результате выбытия	Изменения в результате приобретений*	31 декабря 2020 года
Основные средства	373	(145)	(12)	2	218
Инвестиционная недвижимость	(1 118)	(87)	-	-	(1 205)
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	(907)	(4 369)	-	-	(5 276)
Прочие инвестиции	74	47	-	-	121
Нематериальные активы и гудвил	(2 434)	103	68	-	(2 263)
Запасы	(19 368)	(6 418)	(54)	-	(25 840)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	19	1 146	(17)	34	1 182
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	222	(1 308)	(42)	92	(1 036)
Кредиты и займы	(65)	1	-	-	(64)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	3 941	1 141	-	15	5 097
	(19 263)	(9 889)	(57)	143	(29 066)

* Включены отложенные налоги при приобретении контроля в компаниях, владеющих земельными участками, классифицированном как покупка актива, а не бизнеса.

(е) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 5 753 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года: 11 261 миллион рублей, в том числе 4 329 миллионов рублей, дополнительно идентифицированные в 2021 году) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа могла бы использовать эти налоговые выгоды, не является вероятным.

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

По состоянию на 31 декабря 2021 года не было признано отложенное налоговое обязательство по налогооблагаемым временным разницам, составившим 335 482 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года: 244 257 миллионов рублей), либо поскольку Группа имеет возможность контролировать дивидендную политику дочерних компаний и сроки восстановления данных временных разниц, либо по причине нулевой ставки применимого налога с дивидендов.

15 Основные средства

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Объекты инфраструктуры	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
<i>Фактическая/условно- первоначальная стоимость</i>						
На 1 января 2020 года	18 684	8 058	10 459	1 695	5 244	44 140
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	11	298	-	17	-	326
Поступления	209	131	6	5	3 439	3 790
Поступления из запасов	-	-	-	-	971	971
Выбытия	(122)	(409)	(229)	(75)	(165)	(1 000)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 8)	(44)	(5)	(61)	(1)	(114)	(225)
Реклассификация в запасы	-	-	-	-	(38)	(38)
Реклассификация между группами	88	(75)	-	(13)	-	-
Ввод в эксплуатацию	365	620	4 430	276	(5 691)	-
На 31 декабря 2020 года	19 191	8 618	14 605	1 904	3 646	47 964
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса (см. прим. 7(а))	-	24	-	-	-	24
Поступления	807	4 781	-	148	8 639	14 375
Поступления из запасов	-	-	-	-	4 170	4 170
Выбытия	(2 172)	(764)	(329)	(536)	(208)	(4 009)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 8)	(1 088)	(1 106)	(15 429)	(75)	(2 787)	(20 485)
Реклассификация в запасы	(711)	(143)	(34)	(3)	(56)	(947)
Реклассификация между группами	104	(88)	17	(33)	-	-
Ввод в эксплуатацию	1 513	2 640	3 523	991	(8 667)	-
На 31 декабря 2021 года	17 644	13 962	2 353	2 396	4 737	41 092

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Объекты инфраструктуры	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
Накопленная амортизация и убытки от обесценения						
На 1 января 2020 года	(4 470)	(2 779)	(1 433)	(931)	(74)	(9 687)
Начисленная амортизация	(1 306)	(888)	(610)	(374)	-	(3 178)
Выбытия	62	181	41	67	-	351
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 8)	10	3	9	-	74	96
Реклассификация между группами	(2)	1	-	1	-	-
На 31 декабря 2020 года	(5 706)	(3 482)	(1 993)	(1 237)	-	(12 418)
Начисленная амортизация	(1 494)	(1 439)	(1 020)	(434)	-	(4 387)
Выбытия	1 263	588	270	430	-	2 551
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 8)	339	188	2 244	33	-	2 804
Реклассификация в запасы	134	1	12	-	-	147
Реклассификация между группами	(2)	3	(1)	-	-	-
На 31 декабря 2021 года	(5 466)	(4 141)	(488)	(1 208)	-	(11 303)
Балансовая стоимость						
На 1 января 2020 года	14 214	5 279	9 026	764	5 170	34 453
На 31 декабря 2020 года	13 485	5 136	12 612	667	3 646	35 546
На 31 декабря 2021 года	12 178	9 821	1 865	1 188	4 737	29 789

Результат проверки на обесценение основных средств описан в Примечании 24 (а).

(а) Начисленная амортизация

Начисленная амортизация в 2021 году включена в себестоимость реализованной продукции в сумме 3 246 миллионов рублей, в коммерческие расходы в сумме 105 миллионов рублей, в административные расходы в сумме 1 036 миллионов рублей (в 2020 году: 2 358 миллионов рублей, 128 миллионов рублей, 692 миллиона рублей соответственно).

(б) Права аренды

По состоянию на 31 декабря 2021 года чистая балансовая стоимость арендуемого имущества составляла 5 573 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года: 2 139 миллионов рублей). Информация о договорах аренды раскрыта в примечании 22.

(с) Поступления из запасов

В 2021 году Группа пересмотрела дальнейшее использование некоторых объектов инженерной инфраструктуры и будет их использовать в операционной деятельности сегмента «Эксплуатация». Данные объекты были переведены в состав основных средств из запасов в стоимости 3 767 миллионов рублей (в 2020 году: 794 миллиона рублей).

16 Нематериальные активы и гудвил

млн руб.	Клиентская база	Гудвил	Концессия	Проектные разработки	Программное обеспечение	Прочие	Итого
<i>Фактическая/условно- первоначальная стоимость</i>							
На 1 января 2020 года	11 333	197	620	267	730	676	13 823
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	43	-	-	-	-	-	43
Поступления	-	67	191	400	324	264	1 246
Выбытия	(381)	-	-	-	(16)	(71)	(468)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 8)	-	-	-	-	-	(16)	(16)
На 31 декабря 2020 года	10 995	264	811	667	1 038	853	14 628
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса (см. прим. 7(а))	101	514	-	-	-	-	615
Поступления	-	61	161	1 613	469	314	2 618
Выбытия	(634)	-	-	(180)	(78)	(57)	(949)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 8)	(43)	-	-	-	(4)	(60)	(107)
На 31 декабря 2021 года	10 419	839	972	2 100	1 425	1 050	16 805

*Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»
Консолидированная финансовая отчетность за 2021 год*

млн руб.	Клиентская база	Гудвил	Концессия	Проектные разработки	Программное обеспечение	Прочие	Итого
Накопленная амортизация и убытки от обесценения							
На 1 января 2020 года	-	-	(23)	-	(92)	(254)	(369)
Начисленная амортизация	-	-	(27)	(40)	(47)	(187)	(301)
Выбытия	-	-	-	-	3	63	66
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 8)	-	-	-	-	-	9	9
На 31 декабря 2020 года	-	-	(50)	(40)	(136)	(369)	(595)
Начисленная амортизация	-	-	(36)	(149)	(154)	(217)	(556)
Выбытия	-	-	-	1	39	57	97
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 8)	-	-	-	-	-	21	21
На 31 декабря 2021 года	-	-	(86)	(188)	(251)	(508)	(1 033)
Балансовая стоимость							
На 1 января 2020 года	11 333	197	597	267	638	422	13 454
На 31 декабря 2020 года	10 995	264	761	627	902	484	14 033
На 31 декабря 2021 года	10 419	839	886	1 912	1 174	542	15 772

Клиентская база, приобретенная в 2019 году в рамках сделки по объединению бизнеса, относится, в основном, к дочерним компаниям, входящим в сегмент «Эксплуатация» и осуществляющим обслуживание объектов недвижимости, и сервису по сдаче квартир в аренду. Клиентская база, в основном, представлена договорами с жильцами многоквартирных домов. Группа оценивает вероятность пролонгации данных договоров как высокую, и определение момента, начиная с которого Группа перестанет получать экономические выгоды от данного актива, затруднено. В результате клиентская база признана как нематериальный актив с неопределенным сроком полезного использования, и амортизация по нему не начисляется.

Результат проверки на обесценение нематериальных активов описан в Примечании 24 (d).

17 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает в себя земельные участки с неопределенным будущим использованием, расположенные в Московской области. В 2021 году положительное изменение справедливой стоимости таких земельных участков составило 1 636 миллионов рублей (в 2020 году: положительное изменение справедливой стоимости составило 480 миллионов рублей).

млн руб.	2021	2020
Стоимость на 1 января	6 880	6 626
Изменение справедливой стоимости	1 636	480
Выбытие	(504)	(226)
Стоимость на 31 декабря	8 012	6 880

Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости была определена с участием внешних независимых экспертов по оценке недвижимости, имеющих надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории недвижимости в данном местоположении.

Для определения справедливой стоимости земельных участков в 2021 и 2020 годах использовался сравнительный метод, основанный на анализе всей имеющейся информации по продажам аналогичных объектов, при этом применялись корректировки для отражения различий между объектами-аналогами и объектом оценки. В рамках данного подхода были проанализированы текущие предложения по участкам, схожим с объектами оценки. Цены продаж были скорректированы в соответствии с различиями в характеристиках между объектом оценки и сравниваемыми земельными участками. Цены объектов-аналогов корректировались на торг, что приводило к снижению цены в среднем на 10% (в 2020: 11,5%); корректировки на местоположение приводили к изменению цены от -8% до 57% (в 2020: от -13% до 8%); корректировки на площадь приводили к изменению цены от -36% до 31% (в 2020: от -30% до 30%). Справедливая стоимость участков, оцененных с помощью сравнительного метода на 31 декабря 2021 года, составила 8 012 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 6 880 миллионов рублей). Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки и степени корректировок, применяемых к рыночным аналогам.

Анализ чувствительности

Уменьшение базовой цены продажи для объектов инвестиционной недвижимости, оцениваемых сравнительным методом, на 5% привело бы к уменьшению справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 401 миллион рублей (на 31 декабря 2020 года: уменьшение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 344 миллиона рублей). Увеличение базовой цены продажи на 5% имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной недвижимости приблизительно в том же размере.

18 Запасы

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	382 814	261 315
Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы	37 747	22 243
Сырье и материалы	18 623	10 362
Актив в форме права пользования	13 985	13 070
	453 169	306 990
Обесценение	(2 635)	(2 489)

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство квартир, нежилых помещений и машиномест, а также затраты на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, возведение объектов инфраструктуры и социально - культурных объектов, относящиеся к объектам, непроданным покупателям, а также к тем, по которым договоры с покупателями заключены, но затраты не полностью признаны в себестоимости по степени завершенности.

В 2021 году Группа купила несколько земельных участков и активы в форме права пользования под девелоперские проекты в Москве, Московской области и прочих регионах общей стоимостью 147 188 миллионов рублей в основном посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеют, а также понесла затраты, связанные с покупкой земельных участков, включая изменение условий действовавших в прошлом периоде договоров, стоимостью 18 741 миллион рублей в уже реализуемых проектах Группы. Данные компании не имели других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное Группой при покупке данных дочерних предприятий, было учтено как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи. Оплата была частично произведена денежными средствами, оставшаяся часть задолженности в размере 14 325 миллионов рублей подлежит погашению в течение следующего года и включена в краткосрочную кредиторскую задолженность за приобретенные земельные участки, задолженность в сумме 22 301 миллион рублей включена в долгосрочную кредиторскую задолженность за приобретение земельных участков.

Незавершенное строительство в сумме 342 701 миллион рублей относится к объектам, подлежащим завершению более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2020 года: 213 716 миллионов рублей).

В 2021 году Группа продала четыре девелоперских проекта и три земельных участка, готовых к застройке, которую будут осуществлять другие застройщики, не входящие в состав Группы и не являющиеся связанными сторонами, балансовой стоимостью 30 129 миллионов рублей.

В 2020 году Группа реализовала два девелоперских проекта балансовой стоимостью 3 860 миллионов рублей, которые будут возводиться другими застройщиками.

Движение резерва под обесценение запасов (см. прим. 24(b))

млн руб.	Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы	Сырье и материалы	Итого
На 1 января 2021 года	(677)	(1 463)	(349)	(2 489)
Начисление резерва	-	(473)	(87)	(560)
Восстановление резерва	122	310	-	432
Использование резерва	-	62	15	77
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	(95)	-	-	(95)
На 31 декабря 2021 года	(650)	(1 564)	(421)	(2 635)

млн руб.	Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы	Сырье и материалы	Итого
На 1 января 2020 года	(2 855)	(921)	(345)	(4 121)
Начисление резерва	-	(1 067)	(326)	(1 393)
Восстановление резерва	1 605	155	302	2 062
Перемещение резерва	137	(137)	-	-
Использование резерва	436	507	-	943
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	-	-	20	20
На 31 декабря 2020 года	(677)	(1 463)	(349)	(2 489)

19 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

Приобретение ассоциированных компаний

В июне и июле 2021 года Группа приобрела дополнительные доли в компании, занимающейся экологичной утилизацией отходов электронного и электротехнического оборудования.

В июле 2021 года Группа приобрела доли в компании, занимающейся комплексным производством климатического и вентиляционного оборудования.

Общая сумма вознаграждения по этим приобретениям составила 511 миллионов рублей, которые были выплачены в 2021 году.

Существенных приобретений ассоциированных компаний в 2020 году не было.

Совместные предприятия

В августе 2021 года Группа приобрела 50% долей в ООО «Сигма Холдинг», материнской компании группы застройщиков, которые владеют девелоперскими проектами на разной стадии строительства, расположенными в Москве. Сумма вознаграждения составила 45 000 миллионов рублей и была выплачена в августе 2021 года.

Группа осуществляет совместный контроль над данной компанией.

В следующей таблице в агрегированном виде представлена информация о балансовой стоимости и доле в прибыли и прочем совокупном доходе данных совместных и ассоциированных предприятий.

млн руб.	Совместное предприятие	Ассоциированные компании	Итого
Балансовая стоимость инвестиций, учитываемых методом долевого участия на 1 января 2021 года	-	8	8
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	45 016	511	45 527
Доля в прибыли/(убытке) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	2 252	(30)	2 222
Элиминация нерезализованной прибыли по операциям продажи за период	(474)	-	(474)
Балансовая стоимость инвестиций, учитываемых методом долевого участия на 31 декабря 2021 года	46 794	489	47 283

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация о совместном предприятии как она представлена в собственной финансовой отчетности данного предприятия с учетом корректировок до справедливой стоимости на момент приобретения и для устранения различий в учетной политике. Кроме того, в таблице приводится сверка обобщенной финансовой информации с балансовой стоимостью доли Группы в совместном предприятии.

млн руб.	31 декабря 2021 года
Доля участия, %	50%
Внеоборотные активы	8 859
Основные средства	14
Прочие долгосрочные активы	8 845
Оборотные активы	242 621
Денежные средства и их эквиваленты	2 645
Прочие краткосрочные активы	239 976
Итого активы	251 480
Долгосрочные обязательства	(93 764)
Долгосрочные финансовые обязательства (за исключением торговой и прочей кредиторской задолженности, и оценочных резервов)	(86 369)
Прочие долгосрочные обязательства	(7 395)
Краткосрочные обязательства	(63 181)
Краткосрочные финансовые обязательства (за исключением торговой и прочей кредиторской задолженности, и оценочных резервов)	(27 972)
Прочие краткосрочные обязательства	(35 209)
Итого обязательства	(156 945)
Чистые активы	94 535
Доля Группы в чистых активах (%)	50%
Доля Группы в чистых активах	47 268
Элиминация нерезализованной прибыли по операциям продажи за период	(474)
Балансовая стоимость доли в совместном предприятии	46 794

млн руб.	2021
Выручка	31 668
Операционные расходы	(22 190)
Прочие расходы	(2 707)
Расход по налогу на прибыль	(2 267)
Прибыль и общий совокупный доход (100%)	4 504
Доля Группы в прибыли и общем совокупном доходе	2 252

20 Прочие инвестиции

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<i>Долгосрочные</i>		
Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 10,06-12,6%	2 928	-
Прочие инвестиции	131	94
Депозиты в банках	-	124
	3 059	218
Убыток от обесценения	(41)	(130)
<i>Краткосрочные</i>		
Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 7,5% - 12%	3 122	441
Депозиты в банках	129	-
Прочие инвестиции	10	13
	3 261	454
Убыток от обесценения	(344)	(130)

Прочие инвестиции Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года учитываются по амортизированной стоимости (см. прим. 31 (b)).

21 Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Долгосрочная		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам реализации объектов недвижимости	282	-
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	4 105	663
	4 387	663
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 31(b))	-	(10)
Краткосрочная		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	170 608	92 618
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация» и прочих услуг	12 083	12 690
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	4 956	2 344
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	36 726	8 627
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	21 253	10 390
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	9 323	7 721
Дебиторская задолженность по налогам	16 132	4 231
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	1 293	1 387
Прочая дебиторская задолженность	6 422	5 333
	278 796	145 341
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 31(b))	(4 513)	(3 133)
Убыток от обесценения нефинансовых активов (см. прим. 24)	(1 164)	(1 503)

22 Аренда

Портфель договоров аренды Группы состоит, преимущественно, из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу.

В течение 2021 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2021 года	13 070	1 715	334	90	15 209
Заключение новых договоров аренды	8 798	639	4 701	178	14 316
Модификация договоров аренды	(6 036)	(607)	(4)	(5)	(6 652)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(1 846)	(154)	(389)	(47)	(2 436)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(371)	-	-	(371)
Выбытия дочерних компаний	(1)	(401)	(95)	(11)	(508)
На 31 декабря 2021 года	13 985	821	4 547	205	19 558

В течение 2021 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2021 года	11 842	1 766	276	79	13 963
Заключение новых договоров аренды	8 449	639	4 701	178	13 967
Модификация договоров аренды	(6 036)	(404)	(2)	(5)	(6 447)
Процентные расходы по аренде	954	111	140	10	1 215
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(4 706)	(729)	(676)	(66)	(6 177)
Выбытия дочерних компаний	(5)	(460)	(114)	(12)	(591)
На 31 декабря 2021 года	10 498	923	4 325	184	15 930

В 2021 году Группа получила льготу по оплате за изменение вида разрешенного использования земельных участков, что явилось основной причиной модификаций договоров аренды.

В течение 2020 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2020 года	4 862	2 205	190	81	7 338
Заключение новых договоров аренды	7 231	290	285	31	7 837
Модификация договоров аренды	2 612	(206)	(57)	-	2 349
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(1 635)	(173)	(84)	(22)	(1 914)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(401)	-	-	(401)
На 31 декабря 2020 года	13 070	1 715	334	90	15 209

В течение 2020 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2020 года	4 178	2 204	161	81	6 624
Заключение новых договоров аренды	7 231	290	285	31	7 837
Модификация договоров аренды	2 615	(324)	(61)	(1)	2 229
Процентные расходы по аренде	619	170	23	7	819
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(2 801)	(574)	(132)	(39)	(3 546)
На 31 декабря 2020 года	11 842	1 766	276	79	13 963

Затраты на аренду с переменными арендными платежами, не учитываемыми в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в активах и обязательствах в составе консолидированного отчета о финансовом положении, были включены в состав незавершенного строительства в сумме 3 272 миллиона рублей и отражены в текущих расходах в сумме 289 миллионов (в 2020 году: 1 833 миллиона рублей и 83 миллиона рублей соответственно).

Будущие затраты на аренду с переменными ставками ориентировочно с 2022 по 2037 годы Группа оценивает в сумме 21 537 миллионов рублей по состоянию на 31 декабря 2021 года (на 31 декабря 2020 года: 12 926 миллионов рублей). Будущие затраты преимущественно состоят из расходов на аренду земельных участков под застройку.

Условия по обязательствам по аренде по состоянию на 31 декабря 2021 и на 31 декабря 2020 года представлены ниже.

Ставка дисконтирования, %	Срок окончания аренды	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 31 декабря 2020 года						
5,8% - 8,2%	2021	155	42	7	3	207
8,21% - 11%	2021	594	57	2	-	653
6% - 7,5%	2022	313	61	2	2	378
7,51% - 9,1%	2022	875	61	54	9	999
6% - 7,5%	2023	855	4	49	-	908
7,51% - 9,1%	2023	742	225	20	28	1 015
6,7% - 9,3%	2024	1 779	758	135	23	2 695
6,7% - 9,3%	2025	941	7	7	-	955
7,2% - 8,8%	2026	5 588	-	-	-	5 588
7,4% - 9,8%	2027 - 2030	-	490	-	8	498
10% - 11%	2033 - 2054	-	61	-	6	67
Итого:		11 842	1 766	276	79	13 963
На 31 декабря 2021 года						
6% - 9,9%	2022	4 347	254	16	20	4 637
6% - 8%	2023	-	25	35	13	73
8,1% - 10,1%	2023	447	36	23	13	519
6,7% - 8%	2024	574	26	401	23	1 024
8,1% - 10,1%	2024	19	196	3 737	115	4 067
7% - 10,1%	2025	368	20	82	-	470
7,5% - 10,1%	2026	2 027	258	4	-	2 289
7,4% - 8,3%	2027-2029	82	30	-	-	112
9%-10%	2027 - 2030	2 634	17	27	-	2 678
10% - 11,1%	2033 - 2054	-	61	-	-	61
Итого:		10 498	923	4 325	184	15 930

23 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Денежные средства в кассе	2	1
Остатки денежных средств на банковских счетах	130 670	96 085
Денежные средства с ограничением к использованию	528	441
Денежные средства и их эквиваленты	131 200	96 527

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Эскроу счета	201 997	90 303

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченными банками от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

В 2021 году поступление на счета эскроу составило 191 538 миллионов рублей (в 2020 году: 77 580 миллионов рублей).

В 2021 году в связи с завершением строительства объектов недвижимости, продажи в которых осуществлялись с использованием счетов эскроу, в соответствии с законодательством Группа получила право на получение средств дольщиков, размещенных на счетах эскроу, в сумме 79 848 миллионов рублей, из которых в сумме 44 765 миллионов рублей было зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию и в сумме 1 669 миллионов рублей в счет задолженности по процентам по проектному финансированию (в 2020 году: 3 338 миллионов рублей, из которых в сумме 1 783 миллиона рублей было зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию и в сумме 51 миллион рублей в счет задолженности по процентам по проектному финансированию).

По состоянию на 31 декабря 2021 года денежные средства в сумме 43 440 миллионов рублей размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2020 года: 49 240 миллионов рублей) в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 31.

24 Убытки от обесценения нефинансовых активов

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

- основные средства;
- нематериальные активы;
- запасы;
- авансы выданные.

(а) Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года и установила, что признаки обесценения на обе отчетные даты отсутствуют в связи с ростом цен на объекты недвижимости, в строительстве которых задействованы большинство основных средств Группы, а также отсутствием операционных убытков в сегменте «Эксплуатация».

(b) Запасы

В большинстве случаев Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков и привлекла независимого оценщика для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства Группы на отчетные даты. Пандемия коронавирусной инфекции не оказала значительного негативного влияния на основные допущения, использованные в расчете дисконтированных денежных потоков (например, объемы контрактации и средние цены продаж) в связи с мерами государственной поддержки строительной отрасли, маркетинговыми акциями, предпринятыми Группой и цифровым технологиям Группы, позволяющим осуществлять продажи полностью онлайн, включая ипотечные сделки. В 2020 году в результате пандемии коронавирусной инфекции графики реализации ряда проектов, включая сроки строительства и темпы продаж, были скорректированы, что нашло отражение в прогнозах движения денежных средств по данным проектам.

При определении чистой возможной цены продажи незавершенного строительства применялись следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цены продажи квартир прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2021 года и в декабре 2020 года;
- Итоговая ожидаемая стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра и темпов строительства аналогичных проектов Группы в декабре 2021 года и в декабре 2020 года;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставкам до вычета налогов в среднем в размере 11,5 - 21,3% (в 2020 году: 7-16%) в зависимости от стадии строительства проекта и схемы финансирования строительства.

По результатам тестирования на обесценение в 2021 году был начислен резерв под обесценение запасов в сумме 560 миллионов рублей и восстановлен резерв в размере 432 миллиона рублей (в 2020 году: начислен резерв под обесценение запасов в сумме 1 393 миллиона рублей и восстановлен резерв в сумме 2 062 миллиона рублей). Резерв в сумме 77 миллионов рублей был использован в связи с завершением строительства проектов или продажей готовой продукции (в 2020 году: 943 миллиона рублей). Таким образом, чистый убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, составил 827 миллионов рублей (в 2020 году: 380 миллионов рублей).

Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным, и могут существенно повлиять на возмещаемую стоимость реализации запасов.

Уменьшение прогнозных цен продажи на 5% привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 31 декабря 2021 года на 481 миллион рублей (на 31 декабря 2020 года: 570 миллионов рублей).

Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт не привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 31 декабря 2021 года (на 31 декабря 2020 года: 140 миллионов рублей).

В связи с ухудшением экономической ситуации в феврале 2022 года (см. прим. 36) Группа провела дополнительный анализ чувствительности по состоянию на 31 декабря 2021 к росту ставки дисконтирования, снижению цен продажи и переносу плановых сроков строительства новых корпусов.

Уменьшение прогнозных цен продажи на 15% привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 31 декабря 2021 года на 7 211 миллионов рублей.

Увеличение ставки дисконтирования на 10 процентных пунктов привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 31 декабря 2021 года на 382 миллиона рублей.

Перенос сроков начала строительства новых корпусов на один год привел бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 31 декабря 2021 года на 359 миллионов рублей.

(с) Авансы выданные

Авансы, выданные по новым приобретенным проектам, тестируются на обесценение в рамках анализа доходности проекта перед его приобретением. Авансы, выданные по строящимся проектам, тестируются на обесценение в рамках оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства с использованием метода дисконтированных денежных потоков и привлечением независимого оценщика.

(d) Нематериальные активы и гудвил

Группа проанализировала нематериальные активы на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 31 декабря 2021 года и на 31 декабря 2020 года и установила, что признаки обесценения отсутствуют. Текущая экономическая ситуация не повлияла на фактические операционные показатели по сравнению с запланированными и на прогнозные показатели, используемые в оценке возмещаемости клиентских списков и гудвила.

(i) Клиентская база компаний, оказывающих услуги в сфере ЖКХ

Для оценки справедливой стоимости нематериальных активов, то есть клиентских баз компаний, оказывающих услуги в сфере ЖКХ, Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков в рамках доходного подхода. Оценка справедливой стоимости основывалась на следующих допущениях:

- Прогноз выручки основан на тарифах управляющих компаний и стоимости услуг за 2021 и 2020 годы с учетом роста индекса потребительских цен и объема обслуживаемых площадей, приобретенных в ходе сделки по приобретению бизнеса и имеющихся по состоянию на дату оценки;
- Период прогнозирования денежных потоков составил 5 лет;
- Темп роста потоков денежных средств в постпрогнозный период составил 0,6% (в 2020: 1,6%);
- Применялась посленалоговая ставка дисконтирования, равная 16,7% (в 2020: 15,3%);
- Ставка налога на прибыль была принята на уровне законодательно установленной ставки, равной 20%.

Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования, рентабельность по EBITDA и коэффициент выбытия клиентской базы основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным.

Увеличение/уменьшение каждого из указанных допущений на 1 процентный пункт по отдельности не приводит к дополнительному обесценению нематериальных активов на 31 декабря 2021 года и на 31 декабря 2020 года.

Результаты проверок на предмет обесценения и списания

млн руб.	Прим.	31 декабря 2021 года		
		Балансовая стоимость	Убыток от обесценения/ списания	Остаток с учетом обесценения
Основные средства	15	30 308	(519)	29 789
Нематериальные активы и гудвил	16	15 772	-	15 772
Запасы	18	455 804	(2 635)	453 169
Авансы выданные	21	68 466	(1 164)	67 302
Итого		570 350	(4 318)	566 032

млн руб.	Прим.	31 декабря 2020 года		
		Балансовая стоимость	Убыток от обесценения/ списания	Остаток с учетом обесценения
Основные средства	15	36 319	(773)	35 546
Нематериальные активы и гудвил	16	14 033	-	14 033
Запасы	18	309 479	(2 489)	306 990
Авансы выданные	21	28 241	(1 503)	26 738
Итого		388 072	(4 765)	383 307

(е) Убытки от обесценения и восстановление убытков от обесценения, отраженные в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

млн руб.	2021	2020
Убытки от обесценения		
Запасы	-	(47)
Авансы выданные	(1 069)	(369)
	(1 069)	(416)
Восстановление убытков от обесценения		
Авансы выданные	848	341
Запасы	-	1 071
	848	1 412
	(221)	996

В 2021 году убытки от обесценения основных средств в сумме 254 миллиона рублей и авансов выданных в сумме 560 миллионов рублей были списаны в счет выбытия соответствующих активов (в 2020 году: 78 миллионов рублей и 42 миллиона рублей, соответственно).

25 Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке

По состоянию на 31 декабря 2021 года внеоборотные активы Группы включают в себя два беспоставочных финансовых инструмента:

- В июне 2017 года Группа заключила сделку по продаже собственных глобальных депозитарных расписок (ГДР) одному из крупнейших банков Российской Федерации (далее – «Банк», информация о Банке раскрыта в примечании 35). ГДР были приобретены Группой на открытом рынке в марте 2017 года. Одновременно Группа заключила с Банком договор о беспоставочном финансовом инструменте, предусматривающий получение Группой прибыли от Банка или компенсацию Банку величины изменения рыночной цены ГДР на дату прекращения финансового инструмента по сравнению с ценой продажи ГДР.

В декабре 2021 года Группа осуществила частичное исполнение этого беспоставочного финансового инструмента, сумма частичного исполнения составила 22 244 миллиона рублей.

- В мае 2018 года Группа заключила второй договор о беспоставочном финансовом инструменте с Банком. Выкупа собственных акций с открытого рынка не происходило, так как Банк заключил форвардные сделки с конечными продавцами на необходимое количество акций. Исполнения беспоставочного финансового инструмента не было.

По каждому договору Группа осуществляет ежеквартальные промежуточные платежи Банку с учетом выплаченных промежуточных платежей и дивидендов.

В соответствии с условиями беспоставочных финансовых инструментов стороны сделки компенсируют разницу между установленной договорами стоимостью акций и рыночной стоимостью акций Группы на дату окончания срока действия договоров с учетом выплаченных промежуточных платежей и дивидендов.

Срок действия обоих договоров может быть продлен каждые 6 месяцев при уведомлении одной из сторон.

В 2021 году изменение стоимости финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости, представлено следующим образом:

млн руб.	Беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в июне 2017 года	Беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в мае 2018 года	Итого
Справедливая стоимость на 1 января 2021 года	15 977	18 401	34 378
Ежеквартальные промежуточные платежи	768	1 124	1 892
Изменение справедливой стоимости	23 655	30 516	54 171
Частичное исполнение форварда	(22 244)	-	(22 244)
Справедливая стоимость на 31 декабря 2021 года	18 156	50 041	68 197

Оценка справедливой стоимости беспоставочных финансовых инструментов по состоянию на 31 декабря 2021 года была произведена исходя из следующих основных допущений и условий договоров:

	Беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в июне 2017 года	Беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в мае 2018 года
Количество акций по договору:	21 531 198 штук	60 137 070 штук
Стоимость одной акции, используемая в расчете:	1 079.57 рублей (на 31 декабря 2020 года: 587.29 рублей)	
Ставка ежеквартальных промежуточных платежей:	Ключевая ставка ЦБ РФ+2,2%	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,8%
Срок истечения по договору (промежуточный срок):	30 июня 2022 года	30 июня 2022 года
Максимальный (конечный) срок пролонгации договора по инициативе одной из сторон:	каждые 6 месяцев, но не позднее 31 января 2023 года	
Безрисковая ставка:	8,71% (на 31 декабря 2020 года: 4,23%)	8,65% (на 31 декабря 2020 года: 4,20%)
Ставка дисконтирования с учетом кредитного риска:	9,31% (на 31 декабря 2020 года: 4,73%)	9,05% (на 31 декабря 2020 года: 4,59%)
Годовая ставка дисконтирования обязательства по промежуточным платежам:	11,49% (на 31 декабря 2020 года: 6,36%)	11,51% (на 31 декабря 2020 года: 6,4%)

Анализ чувствительности

Уменьшение прогнозной цены акций Группы на 5% привело бы к снижению стоимости беспоставочных финансовых инструментов следующим образом:

- По беспоставочному финансовому инструменту, заключенному в июне 2017 года, на 1 152 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года: 1 453 миллиона рублей);
- По беспоставочному финансовому инструменту, заключенному в мае 2018 года, на 3 221 миллион рублей (на 31 декабря 2020 года: 1 751 миллион рублей).

По состоянию на 31 декабря 2021 года было дополнительно рассчитано влияние уменьшения прогнозной цены акций Группы на 30% на снижение стоимости беспоставочных финансовых инструментов:

- По беспоставочному финансовому инструменту, заключенному в июне 2017 года, на 7 009 миллионов рублей;
- По беспоставочному финансовому инструменту, заключенному в мае 2018 года, на 19 601 миллион рублей.

Анализ чувствительности к изменению ставок дисконтирования показал отсутствие существенного влияния на изменение стоимости беспоставочных финансовых инструментов.

26 Собственный капитал

(а) 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 стандартами бухгалтерского учета.

Группа имеет намерение распределять на основе финансовых результатов за каждые полгода не менее 30% чистой прибыли, определенной по российскому законодательству на основе стандартов российского бухгалтерского учета, скорректированной на неденежный доход, включая значительный компонент финансирования, рассчитанный на основе консолидированной финансовой отчетности Группы, подготовленной по стандартам МСФО.

В мае 2021 года были одобрены и объявлены дивиденды в сумме 30 006 миллионов рублей, что составляет 45,43 рубля на акцию. Объявленные дивиденды были выплачены в полном объеме в мае 2021 года.

В августе 2020 года были одобрены и объявлены дивиденды в сумме 15 000 миллионов рублей, что составляет 22,71 рубля на акцию. Объявленные дивиденды были выплачены в полном объеме в октябре 2020 года.

(b) Вторичное публичное размещение и выкуп собственных акций

В сентябре 2021 года Группа заключила договор займа ценных бумаг с компанией, аффилированной с С.Э. Гордеевым, в соответствии с которым Группа получила 49 990 198 собственных акций для целей публичного размещения акций.

В октябре 2021 года Группа реализовала 28 459 000 заемных акций по цене 1 275 рублей за акцию. Доход, полученный от вторичного публичного размещения акций, составил 36 285 миллионов рублей и был учтен в составе капитала. Неразмещенные заемные акции в количестве 21 531 198 акций были возвращены компании-заимодавцу.

В декабре 2021 года Группа выкупила у Банка глобальные депозитарные расписки в количестве 28 459 000 штук на сумму 28 971 миллион рублей, конвертировала их в обыкновенные акции и вернула их компании-заимодавцу. Проценты, начисленные по займу ценных бумаг, и расходы, связанные с организацией вторичного публичного размещения акций, в размере 1 777 миллионов рублей учтены в составе капитала.

Одновременно в рамках соглашения о частичном досрочном исполнении сделки, заключенной в июне 2017 года, был частично погашен беспоставочный финансовый инструмент (см. прим.25).

В результате вторичного публичного размещения доход Группы за вычетом расходов, связанных с размещением и налогов, отраженный в составе собственного капитала, составил 4 429 миллионов рублей.

Помимо вторичного публичного размещения, описанного выше, в октябре 2021 года Группа выкупила 596 173 собственных акций на общую сумму 758 миллионов рублей.

(с) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, составившего 659 249 тысяч акций (в 2020 году: 660 497 тысяч акций). Общее количество выпущенных акций Группы, формирующих уставный капитал, не изменилось между началом и концом отчетного периода.

У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

Ниже приводятся результаты сверки средневзвешенного количества акций.

тыс. акций	2021	2020
Выпущено на 1 января	660 497	660 497
Влияние сделок при вторичном размещении акций	(1 115)	-
Выкуп собственных акций	(133)	-
	659 249	660 497

(d) Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют

В данный резерв включаются все курсовые разницы, возникающие при пересчете показателей финансовой отчетности иностранных дочерних предприятий.

27 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 кредитному риску изменения процентных ставок и валютному риску содержится в примечании 31.

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Долгосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	69 792	36 739
Необеспеченные банковские кредиты	-	4 473
Необеспеченные займы полученные	115	115
Проектное финансирование	288 758	146 597
Обеспеченные банковские кредиты	5 958	6 216
Проценты к уплате	5 775	3 189
	370 398	197 329
Краткосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	14 621	12 666
Необеспеченные займы полученные	520	103
Проектное финансирование	47 684	16 679
Обеспеченные банковские кредиты	9 895	2 521
Проценты к уплате	4 176	2 797
	76 896	34 766
	447 294	232 095

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года обеспечением по банковским кредитам и проектному финансированию выступали:

- права аренды/собственности земельных участков общей площадью 1 056 га (на 31 декабря 2020 года: 912 га), балансовой стоимостью 162 916 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 66 406 миллионов рублей);

- акции/доли следующих дочерних компаний:

	Процентная доля акционерного/ уставного капитала в залоге	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
ООО «Пик-Брокер»	100%	100%
ЗАО «Стройбизнесцентр»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Тирон»	99,999%	99,999%
АО «Специализированный застройщик «Кунцево-инвест»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Зеленоградский» (АО «Производственно-торговый комплекс «Зеленоградский»)	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Легро»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «Столичный комплекс»	100%	100%
АО «Порт-сити»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Лзсмик»	99,9999%	99,9999%
ООО «Специализированный застройщик «М.Строй»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Волоколамское шоссе 24»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Большая Очаковская»	100%	100%
ООО «Сакраменто-2»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15»	99,028%	99,028%
АО «Специализированный застройщик «Монетчик»	99%	99%
ООО «Археком»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «Волжский парк»	100%	100%
ООО «СЗ «ГрадОлимп»	99,9%	99,9%
ООО «Меридиан»	-	100%
ООО «Эреда»	100%	100%
ООО «Коронелла»	100%	100%
ООО «Галактик Инвест»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Солнцево парк»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Лихоборы»	100%	100%
ООО «Граунд»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «Триал Сервис» (АО «Триал Сервис»)	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник» (АО «Торговый дом Спутник»)	100%	100%
ООО «СЗ Середнево»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Перовское»	100%	100%
ООО «Глобус»	100%	100%
ООО «СЗ «ПИК-Приморье»	100%	100%
ООО «Парасанг системс»	-	100%
ООО «СЗ Часовая»	-	99,9%
ООО «Специализированный застройщик «Строй-Эксперт»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Новохоловская 15»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Пресненский вал 27»	-	100%

	Процентная доля акционерного/ уставного капитала в залоге	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская»	100%	100%
ООО «Лотан»	100%	100%
O.P.H.L. Openprospect Holdings Limited	100%	100%
D.H. Private Invest Technology Limited	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Фарамант»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «ИнвестАльянс»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Озерная 44»	100%	-
ООО «Борец»	99,9%	-
ООО «Ривьера Парк»	99,9%	-
ООО «Мегаполис»	100%	-
ООО «РегионИнвест»	100%	-
АО «Галактион»	100%	-
АО «Компания Атол»	100%	-
АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион»	100%	-
ООО «Л-Холдинг»	100%	-
АО «2-й Иртышский»	99,08%	-
ООО «Л-Девелопмент»	100%	-
ООО «Астрейд Групп»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Экстраград»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Столица»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Симоновская набережная»	100%	-
ООО «Альмандин»	100%	-
ООО «Пегас»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «ЦентрПолис»	100%	-
АО «Специализированный застройщик «Сокольнический Вал»	97,5188%	-
ООО «Специализированный застройщик «Спектр»	100%	-
АО «Специализированный застройщик «Алтын»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «ЭкоСтрой»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Сахалин»	100%	-
ООО «Арт-Строй»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «МТ-Девелопмент»	100%	-
ООО «Юстина»	100%	-
АО «Компания «ГрандПро»	100%	-
ООО «Орион»	100%	-
ООО «Мэл»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Авангард»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Лиговский сити»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Урал»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Тура»	100%	-
ООО «Технологические инвестиции»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Перспективные инвестиции»	100%	-

Досрочное погашение необеспеченного банковского кредита

В декабре 2021 года Группа произвела полное досрочное погашение необеспеченного банковского кредита на сумму 4 500 миллионов рублей.

Выпуск и погашение облигаций

В июне 2021 года Группа произвела погашение по ранее размещенным облигациям с предусмотренной купонной ставкой 8,7% на сумму 3 270 миллионов рублей и облигациям с предусмотренной купонной ставкой в размере ключевой ставки ЦБ РФ +1,45% на сумму 6 000 миллионов рублей.

В июле 2021 года Группа разместила облигации объемом 10 000 миллионов рублей сроком до 30 июня 2023 года. Ставка купона установлена в размере 8,2%. Периодичность выплаты купона – один раз в квартал.

В ноябре 2021 года Группа разместила еврооблигации объемом 525 миллионов долларов США сроком до 19 ноября 2026 года. Ставка купона установлена в размере 5,625%. Периодичность выплаты купона – один раз в полгода.

Сроки погашения по всем облигациям указаны в таблице ниже с учетом оферт. Выплаты купонов происходят ежеквартально или раз в полгода в зависимости от условий выпуска.

Справедливая стоимость облигаций раскрыта в примечании 31 (е).

Условия по финансовым обязательствам по состоянию на 31 декабря 2021 года существенно не изменились по сравнению с теми, которые были раскрыты по состоянию на 31 декабря 2020 года в консолидированной финансовой отчетности за 2020 год, за исключением новых кредитов и займов, как указано ниже.

млн руб.	Вал.	Номинальная ставка, %	Срок платежа	31 декабря 2021 года		31 декабря 2020 года	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Проектное финансирование	руб	От 7% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,5%	2022-2028	119 664	119 485	77 699	77 677
Проектное финансирование	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ+3,75% до ключевой ставки ЦБ РФ +4%	2022	-	-	7 952	7 943
Проектное финансирование	руб	переменная*	2023-2032	224 198	216 957	79 490	77 656
Обеспеченные банковские кредиты	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ+1,95% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2,7%	2022-2029	15 880	15 853	8 737	8 737
Необеспеченные банковские кредиты	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+3,5%	2022	-	-	4 500	4 473
Необеспеченные займы полученные	руб	5%-10,5%	2022-2023	635	635	218	218
Еврооблигации	долл. США	5,625%	2026	39 004	38 499	-	-
Облигации	руб	7,4%-11,25%	2022-2024	35 952	35 838	32 990	32 886
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+0,5%	2028	7 000	6 999	7 000	7 000
Облигации	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ+1,4% до ключевой ставки ЦБ РФ + 1,5%	2022-2023	3 077	3 077	9 635	9 519
				445 410	437 343	228 221	226 109

* переменные эффективные ставки формируются в результате применения базовых ставок к средствам, не покрытым средствами на счетах эскроу, в диапазоне ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% с капитализацией до ключевой ставки ЦБ РФ+3,84% с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу (на 31 декабря 2020 года: переменные эффективные ставки формируются в результате применения базовых ставок к средствам, не покрытым средствами на счетах эскроу, в диапазоне ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% с капитализацией до ставки, равной 9,9% с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу), корректируются в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. К кредитным средствам, покрытым денежными средствами на счетах эскроу, применяются льготные ставки и дополнительные скидки на объем превышения, в результате чего ставка может снижаться до 0,01%.

Сверка изменений обязательств/активов и денежных потоков от финансовой деятельности

млн руб.	Обязательства			Активы	Собственный капитал			
	Облигации, за вычетом выкупленных Группой	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	Неконтролирующая доля	Добавочный капитал и собственные акции, выкупленные у акционеров*	Дивиденды к уплате	Итого
На 1 января 2021 года	50 053	182 042	13 963	(34 378)	2 143	(8 470)	-	205 353
Поступления	48 116	406 077	-	22 244	-	36 285	-	512 722
Выплаты	(13 609)	(174 133)	(4 934)	(1 892)	(130)	(31 506)	(30 061)	(256 265)
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	34 507	231 944	(4 934)	20 352	(130)	4 779	(30 061)	256 457
Начисленные проценты	4 211	26 293	1 215	-	-	-	-	31 719
Проценты уплаченные	(4 315)	(14 359)	(1 215)	-	-	-	-	(19 889)
Заключение новых договоров аренды	-	-	13 967	-	-	-	-	13 967
Модификация договоров аренды	-	-	(6 447)	-	-	-	-	(6 447)
Переоценка беспоставочных финансовых инструментов	-	-	-	(54 171)	-	-	-	(54 171)
Начисление дивидендов	-	-	-	-	-	-	30 070	30 070
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов	-	(46 434)	-	-	-	-	-	(46 434)
Прочие изменения	755	266	(619)	-	539	(1 108)	(9)	(176)
Реклассификация в кредиторскую задолженность	-	(6 000)	-	-	-	-	-	(6 000)
Признание экономии на процентных расходах по проектному финансированию при использовании счетов эскроу	-	(11 669)	-	-	-	-	-	(11 669)
Приобретение неконтролирующих долей, за вычетом уплаченных денежных средств	-	-	-	-	869	-	-	869
На 31 декабря 2021 года	85 211	362 083	15 930	(68 197)	3 421	(4 799)	-	393 649

* Результат от операций по вторичному публичному размещению акций учтен в составе добавочного капитала

млн руб.	Обязательства			Активы	Собственный капитал		
	Облигации, за вычетом выкупленных Группой	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	Неконтролирующая доля	Дивиденды к уплате	Итого
На 1 января 2020 года	50 533	89 014	6 624	(10 377)	1 501	-	137 295
Поступления	7 015	129 695	-	-	-	-	136 710
Выплаты	(7 430)	(37 612)	(2 696)	(2 161)	(150)	(15 000)	(65 049)
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	(415)	92 083	(2 696)	(2 161)	(150)	(15 000)	71 661
Начисленные проценты	4 449	9 978	819	-	-	-	15 246
Проценты уплаченные	(4 496)	(3 774)	(819)	-	-	-	(9 089)
Заключение новых договоров аренды	-	-	7 837	-	-	-	7 837
Модификация договоров аренды	-	-	2 229	-	-	-	2 229
Зачеты по договорам аренды	-	-	(31)	-	-	-	(31)
Переоценка беспоставочных финансовых инструментов	-	-	-	(21 840)	-	-	(21 840)
Начисление дивидендов	-	-	-	-	-	15 000	15 000
Прибыль отчетного периода	-	-	-	-	112	-	112
Изменение неконтролирующих долей вследствие юридической реорганизации дочерних предприятий	-	-	-	-	313	-	313
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов	-	(1 835)	-	-	-	-	(1 835)
Прочие изменения	(18)	(3 424)	-	-	467	-	(2 975)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля, за вычетом уплаченных денежных средств	-	-	-	-	(100)	-	(100)
На 31 декабря 2020 года	50 053	182 042	13 963	(34 378)	2 143	-	213 823

28 Неконтролирующая доля

Ниже приведены обобщенные данные о влиянии изменений долей, не приведшие к потере контроля, на собственный капитал, причитающийся Компании:

млн руб.	Застройщики	Интернет- провайдер	Производитель систем «Умный дом»	Прочие	Итого
Баланс на 1 января 2021 года	1 194	613	170	166	2 143
Доля в прибыли/(убытке) отчетного периода	794	(172)	(9)	126	739
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей	700	-	-	39	739
Выбытие дочерних компаний с неконтролирующей долей	-	-	-	(5)	(5)
Прочие изменения	-	-	-	(195)	(195)
Баланс на 31 декабря 2021 года	2 688	441	161	131	3 421

млн руб.	Застройщик	Интернет- провайдер	Производитель систем «Умный дом»	Производитель лифтового оборудования	Сервис по сдаче в аренду	Прочие	Итого
Баланс на 1 января 2020 года	108	614	166	345	183	85	1 501
Доля в прибыли/(убытке) отчетного периода	382	(1)	4	(327)	-	54	112
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	-	-	-	(183)	(67)	(250)
Изменение неконтролирующих долей вследствие юридической реорганизации дочерних предприятий	304	-	-	-	-	9	313
Прочие изменения	400	-	-	-	-	67	467
Баланс на 31 декабря 2020 года	1 194	613	170	18	-	148	2 143

Следующие таблицы содержат обобщенную информацию до исключения внутригрупповых расчетов в отношении дочерних предприятий Группы, неконтролирующая доля в которых является существенной.

млн руб.	Застройщики	Интернет- провайдер	Производитель систем «Умный дом»	Прочие	Итого
на 31 декабря 2021 года					
Внеоборотные активы	190	1 238	245	15 721	17 394
Оборотные активы	14 029	1 692	398	36 043	52 162
Долгосрочные обязательства	1 438	75	68	6 224	7 805
Текущие обязательства	5 138	2 116	50	26 045	33 349
Чистые активы	7 643	739	525	19 495	28 402
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	2 688	441	161	131	3 421
Выручка	7 456	1 479	192	55 536	64 663
Прибыль/(убыток)	2 359	(322)	(24)	5 845	7 858
Общий совокупный доход/(расход)	2 359	(322)	(24)	5 845	7 858
Прибыль/(убыток), приходящиеся на неконтролирующую долю	794	(172)	(9)	126	739

млн руб.	Застройщик	Интернет- провайдер	Производитель систем «Умный дом»	Производитель лифтового оборудования	Прочие	Итого
на 31 декабря 2020 года						
Внеоборотные активы	50	1 238	246	1 101	13 614	16 249
Оборотные активы	6 820	-	246	2 489	23 468	33 023
Долгосрочные обязательства	330	-	30	200	3 595	4 155
Текущие обязательства	4 598	10	(87)	1 841	33 872	40 234
Чистые активы	1 942	1 228	549	1 549	(385)	4 883
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	1 194	613	170	18	148	2 143
Выручка	5 847	-	246	4 105	38 475	48 673
Прибыль/(убыток)	729	(2)	12	499	(4 153)	(2 915)
Общий совокупный доход/(расход)	729	(2)	12	499	(4 153)	(2 915)
Прибыль/(убыток), приходящиеся на неконтролирующую долю	382	(1)	4	(327)	54	112

29 Резервы

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по убыточным контрактам	Резерв по уплате налогов	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
На 1 января 2021 года	24 717	353	414	1 607	403	27 494
Начисление резерва	18 255	3 383	-	1 320	208	23 166
Восстановление резерва	(1 002)	(617)	(414)	(292)	-	(2 325)
Использование резерва	(7 437)	(2 235)	-	(725)	(51)	(10 448)
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	(502)	(15)	-	(1)	-	(518)
На 31 декабря 2021 года	34 031	869	-	1 909	560	37 369

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по убыточным контрактам	Резерв по уплате налогов	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
На 1 января 2020 года	21 895	345	1 562	2 169	-	25 971
Начисление резерва	14 090	3 486	330	790	449	19 145
Восстановление резерва	(1 302)	(528)	(1 458)	(694)	(23)	(4 005)
Использование резерва	(9 965)	(2 950)	-	(621)	(23)	(13 559)
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	(1)	-	(20)	(37)	-	(58)
На 31 декабря 2020 года	24 717	353	414	1 607	403	27 494

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение. При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности допущения в отношении расчета резервов не отличались от тех, которые использовались при подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2020 года.

Резерв на завершение строительства

Резерв на завершение строительства представляет оценку будущих расходов, которые понесет Группа при строительстве объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевую собственность, а также на завершение приобретения всех земельных участков по проекту. Расчет резерва производился и признавался на основании сложившихся средних закупочных цен на материалы и субподрядные работы в четвертом квартале 2021 года и сроков окончания проектов или определённых очередей от 1 до 3 лет. Величина оценённых таким образом расходов может быть пересмотрена в результате изменений норм и правил городской застройки, которые определяют многие параметры проектов, колебаний цен на строительные материалы и рабочую силу, уровня инфляции.

Резерв на завершение строительства в части объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры был признан в отношении всех строящихся домов, продажи в которых начались, в каждом проекте, с использованием процента готовности соответствующего жилого дома.

Кроме того, резерв на завершение строительства включает оценочную величину расходов на завершение сделок по приобретению земельных участков, в которых уже производится продажа объектов недвижимости, в сумме 6 675 миллионов рублей по состоянию на 31 декабря 2021 года (на 31 декабря 2020 года: 4 141 миллион рублей). Согласно условиям приобретения земельных участков в этих проектах, выкуп осуществляется постепенно, и стоимость приобретения земельных участков в этих проектах может уточняться путем заключения дополнительных соглашений в будущем. Резерв по расходам на выкуп земельных участков, учитываемых в себестоимости, был признан в соответствии с процентом завершенности уже строящихся и находящихся в продаже домов.

Группа реализует ряд проектов, земельные участки под которые были предоставлены в аренду или собственность при условии переселения обманутых дольщиков. Группа признала резерв по исполнению данного обязательства в сумме всех затрат, которые она предполагает понести для строительства квартир обманутым дольщикам в течение трех лет, который по состоянию на 31 декабря 2021 года отражен в составе резерва на завершение строительства.

В 2021 году эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости, составил 4 436 миллионов рублей (в 2020 году: 397 миллионов рублей).

Резерв по уплате налогов

Налоговый резерв, связанный в основном с принятием к вычету определенных видов расходов и с внутригрупповыми операциями, и по состоянию на 31 декабря 2020 года включал резерв по уплате налога на прибыль в сумме 414 миллионов рублей с учетом штрафов.

В 2021 году был полностью восстановлен резерв по рискам по налогу на прибыль, выявленным в предыдущих периодах, в связи с завершением выездной налоговой проверки, сумма восстановления составила 414 миллионов рублей (в 2020 году: 1 458 миллионов рублей).

В 2020 году был дополнительно начислен резерв по налогу на прибыль в сумме 330 миллионов рублей). В 2021 году не было дополнительного начисления налогового резерва.

По состоянию на 31 декабря 2021 года налоговый резерв отсутствует.

Резерв по судебным разбирательствам

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод в размере 1 909 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 1 607 миллионов рублей).

Резерв по гарантийным обязательствам

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ. В связи с ростом объема выполняемых работ оценка возможных гарантийных

обязательств увеличилась и на 31 декабря 2021 года составила 560 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 403 миллиона рублей).

30 Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<i>Долгосрочная</i>		
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	32 302	6 563
Кредиторская задолженность по договорам подряда	459	433
Авансы полученные прочие	344	449
Прочие обязательства	24	5
	33 129	7 450
<i>Краткосрочная</i>		
Обязательства и авансы полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	94 489	77 506
Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков	5 055	6 889
Авансы полученные по договорам реализации земельных участков, готовых к застройке	14 000	-
Авансы полученные прочие	8 245	8 091
Кредиторская задолженность по строительным работам и прочая торговая кредиторская задолженность	20 628	15 357
Торговая кредиторская задолженность сегмента «Эксплуатация»	9 155	10 952
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	19 251	5 194
Задолженность перед персоналом	9 996	6 183
Прочие налоги к уплате	20 013	9 447
Кредиторская задолженность перед владельцами неконтролирующих долей	1 838	687
Прочая кредиторская задолженность	17 970	4 957
	220 640	145 263

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 31.

31 Финансовые инструменты

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств (см. прим. 31 (е)), а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

млн руб.	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Уровень 1			
Финансовые активы:			
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	25	68 197	34 378
Финансовые обязательства:			
Облигации, выпущенные без обеспечения	27	(85 211)	(50 053)
Уровень 3			
Активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	23	131 200	96 527
Торговая и прочая дебиторская задолженность	21	199 749	115 035
Займы выданные, банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций, и инвестиции, учитываемые методом долевого участия	19,20	53 603	680
Обязательства:			
Кредиты и займы	27	(362 083)	(182 042)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	22	(15 930)	(13 963)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	30	(99 789)	(43 461)
		(110 264)	(42 899)

(а) Общий обзор

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

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

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

Система управления рисками

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

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных ограничений. 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.

Комитет по аудиту Группы контролирует то, каким образом руководство обеспечивает соблюдение политики и процедур Группы по управлению рисками, и анализирует адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвергается Группа. Комитет по аудиту осуществляет свои надзорные функции в тесном взаимодействии со службой внутреннего аудита.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее контрагентов по финансовым инструментам. В основном кредитный риск связан с финансовыми активами Группы, учитываемыми по амортизированной стоимости, которые включают денежные средства и их эквиваленты, дебиторскую задолженность и прочие инвестиции. В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

(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 или с использованием эскроу счетов. При расчете ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по договорам с покупателями на продажу объектов недвижимости с использованием эскроу-счетов, открытых в уполномоченном банке, используется его кредитный рейтинг.

(ii) Дебиторская задолженность организаций

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

Дебиторская задолженность анализируется руководством Группы в зависимости от категории покупателей и заказчиков.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчика разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, вид операции, сроки возникновения и погашения задолженности, кредитная история. Дебиторская задолженность организаций подразделяется на группы:

- Дебиторская задолженность по договорам строительных услуг и реализации объектов недвижимости, включая активы по договорам;
- Дебиторская задолженность потребителей услуг, оказываемых сегментом «Эксплуатация», за исключением задолженности потребителей услуг ЖКХ;
- Прочая дебиторская задолженность.

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, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа.

По таким услугам, как реализация строительных услуг, Группа, как правило, выполняет работы при наличии поручительства или банковской гарантии. Основные потребители – государственные и коммерческие застройщики.

Подробная информация о концентрации выручки представлена в примечании 6.

(iii) Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ

При просрочке оплат за услуги ЖКХ более чем на 3 месяца Группа использует усиленные процедуры по информированию должников о задолженности, а в дальнейшем может принять меры принудительного взыскания. Ожидаемые кредитные убытки были оценены на основании накопленной статистики за последние три года по собираемости долгов с учетом сроков просрочки платежей, в том числе с учетом экономического положения региона предоставления услуги. Основные дебиторы – собственники жилых помещений.

(iv) Гарантии

Как правило, Группа выдает гарантии только по обязательствам своих дочерних компаний, за исключением некоторых поставщиков и подрядчиков, оказывающих строительные услуги, которым Группа выдала поручительства. По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года сумма таких поручительств не превышала 1 000 миллион рублей. Кроме этого в 2021 году Группа выдала поручительство банку по предоставленной банком гарантии по обязательствам совместного предприятия Группы. На 31 декабря 2021 года лимит по этому поручительству составляет 2 223 миллиона рублей.

Уровень кредитного риска

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	6 320	672
Дебиторская задолженность, включая активы по договору	199 749	115 035
Денежные средства и их эквиваленты	131 200	96 527
	337 269	212 234

Убытки от обесценения

Изменение в оценочных резервах под ожидаемые кредитные убытки в отношении финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, и активов по договорам в течение отчетного периода было представлено следующим образом:

млн руб.	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность	Итого
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2021 года	260	3 143	3 403
Использование резерва	(17)	(152)	(169)
Начисление резерва	238	2 589	2 827
Восстановление резерва	(97)	(944)	(1 041)
Выбыло резерва	1	(123)	(122)
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2021 года	385	4 513	4 898

млн руб.	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность	Итого
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2020 года	330	2 040	2 370
Использование резерва	(18)	(64)	(82)
Начисление резерва	53	2 097	2 150
Восстановление резерва	(105)	(930)	(1 035)
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2020 года	260	3 143	3 403

Группа на постоянной основе анализирует качество и объем дебиторской задолженности и принимает превентивные меры, направленные на снижение рисков, такие как ужесточение требований к подбору подрядчиков, расторжению договоров с подрядчиками с низким внутренним кредитным рейтингом, пересмотром условий авансирования подрядных работ.

(v) Дебиторская задолженность, включая активы по договору

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 31 декабря 2021 года	Обесценение на 31 декабря 2021 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2020 года	Обесценение на 31 декабря 2020 года
Высокий	170 404	(9)	86 276	(11)
Выше среднего	13 502	(280)	14 235	(226)
Средний	8 278	(604)	6 096	(342)
Ниже среднего	107	(25)	731	(147)
Низкий	7	(3)	87	(50)
Дефолт	1 921	(1 722)	972	(655)
Итого	194 219	(2 643)	108 397	(1 431)

Основные контрагенты Группы не имеют внешних кредитных рейтингов, оценка ожидаемых кредитных рисков по дебиторской задолженности и прочим инвестициям основывается на внутреннем кредитном рейтинге. Группа оценивает уровень внутреннего кредитного рейтинга основываясь на анализе финансовой отчетности контрагентов, истории взаимодействия и расчетов с контрагентами, участия контрагентов в судебных делах, и прочих доступных факторов риска. Группа присваивает контрагентам следующие категории рейтингов:

- Высокий – контрагенты, относящиеся к данной категории, обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств по уплате денежных средств в ближайшей перспективе, и неблагоприятные изменения в экономических и деловых условиях в более долгосрочной перспективе, по оценке Группы, не смогут снизить способность контрагента выполнять свои договорные обязательства. В основном это контрагенты, чья задолженность обеспечена объектами недвижимости, возводимыми и реализуемыми Группой;
- Выше среднего – контрагенты, относящиеся к данной категории, обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств в ближайшей перспективе, и неблагоприятные изменения в экономических и деловых условиях в более долгосрочной перспективе, по оценке Группы, не смогут снизить способность контрагента выполнять свои договорные обязательства;
- Средний – к данной категории Группа относит контрагентов, по которым в результате анализа были выявлены некоторые факторы риска, которые свидетельствуют, что контрагенты обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств в ближайшей перспективе, но неблагоприятные изменения в экономических и деловых условиях в более долгосрочной перспективе могут снизить способность контрагента выполнять свои договорные обязательства по уплате;
- Ниже среднего – к данной категории Группа относит контрагентов, по которым в результате анализа были выявлены признаки финансовой несостоятельности по некоторым из анализируемых факторов риска. У контрагентов данной категории может снизиться способность выполнять свои договорные обязательства по уплате в ближайшее время и отсутствовать в долгосрочной перспективе;
- Низкий – к данной категории Группа относит контрагентов, в результате анализа которых были выявлены признаки финансовой несостоятельности по большинству из анализируемых факторов риска. У контрагентов данной категории может отсутствовать способность выполнять свои договорные обязательства по уплате в ближайшее время и/или в перспективе;
- Дефолт – к данной категории Группа относит контрагентов, задолженность которых считает невозвратной.

В отчетном периоде перевод активов в состав кредитно-обесцененных был незначительным.

(vi) Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ

Ввиду влияния пандемии COVID-19 на экономическую ситуацию, Группа отмечает увеличение дебиторской задолженности со сроком просрочки более 30 дней. При этом уровень собираемости платежей существенно не снижается, и в долгосрочной перспективе Группа не прогнозирует существенный рост рисков ожидаемых кредитных убытков.

млн руб. Задолженность со сроком просрочки	Средне- взвешенный уровень убытков	Валовая стоимость на 31 декабря 2021 года	Обесценение на 31 декабря 2021 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2020 года	Обесценение на 31 декабря 2020 года
от 0 до 30 дней	9,74%	2 937	(286)	1 989	(202)
от 31 до 90 дней	9,79%	797	(78)	1 040	(105)
от 91 до 180 дней	9,69%	588	(57)	1 009	(102)
от 181 до 360 дней	9,75%	995	(97)	1 271	(129)
от 1 до 3 лет	24,93%	2 495	(622)	2 489	(596)
свыше 3 лет	32,72%	2 231	(730)	1 901	(578)
Итого		10 043	(1 870)	9 699	(1 712)

(vii) Прочие инвестиции

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 31 декабря 2021 года	Обесценение на 31 декабря 2021 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2020 года	Обесценение на 31 декабря 2020 года
Высокий	3 065	(1)	164	(5)
Выше среднего	2 982	(31)	127	(3)
Средний	224	(41)	494	(109)
Ниже среднего	15	(2)	2	-
Низкий	229	(120)	-	-
Дефолт	190	(190)	145	(143)
Итого	6 705	(385)	932	(260)

(viii) Денежные средства

Группа не начисляет резерв на ожидаемые кредитные убытки в отношении денежных средств по причине незначительности, поскольку денежные средства и их эквиваленты размещены в банках с кредитным рейтингом не ниже уровня B+ по классификации международных рейтинговых агентств S&P Global Ratings, Fitch или Moody's. Группа считает ожидаемые кредитные убытки незначительными.

(c) Риск ликвидности

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

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

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

С 1 июля 2019 года согласно требованиям законодательства РФ Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. Группой был предварительно разработан и согласован с банками соответствующий механизм работы. Банки, в которых покупатели объектов недвижимости открывают счета эскроу и перечисляют денежные средства за приобретенные объекты недвижимости, предоставляют Группе проектное финансирование по таким проектам с покрытием всего объема затрат, необходимого для реализации соответствующего проекта и ввода в эксплуатацию всех объектов недвижимости.

По завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства.

Таким образом, в консолидированном отчете о финансовом положении обязательства по проектному финансированию постепенно увеличиваются, а доля обязательств по договорам с покупателями – снижается.

Сумма выручки, признанной по договорам с покупателями с использованием эскроу-счетов, в 2021 году составила 150 005 миллионов рублей (в 2020 году: 58 960 миллионов рублей).

По оценкам руководства, переход Группы на расчеты с покупателями с использованием эскроу-счетов не оказывает существенного влияния на способность Группы своевременно оплачивать свои обязательства.

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.

По инструментам с переменной ставкой для раскрытия прогноза будущих платежей по процентам по кредитам и займам использованы действующие на отчетную дату ставки без учета их изменения в зависимости от изменения ставки ЦБ РФ в будущих периодах и/или соотношения средств, размещенных на счетах эскроу, с задолженностью по проектному финансированию.

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств с учетом ожидаемых процентных платежей:

31 декабря 2021 года

Денежные потоки по договору

млн руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору						Итого
		0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	
Банковские кредиты	352 295	46 430	11 199	40 258	113 939	98 280	49 636	359 742
Облигации	84 413	4 010	10 639	20 880	3 500	39 004	7 000	85 033
Займы	635	520	-	115	-	-	-	635
Проценты к уплате	9 951	13 372	7 767	13 384	25 616	31 836	12 311	104 286
Торговая и прочая кредиторская задолженность	131 636	91 826	3 356	6 970	10 938	24 818	5 544	143 452
Обязательства по аренде	15 930	4 691	3 540	3 834	3 252	2 313	758	18 388
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	(68 197)	1 291	-	-	-	-	-	1 291
	526 663	162 140	36 501	85 441	157 245	196 251	75 249	712 827

31 декабря 2020 года

Денежные потоки по договору

млн руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору						Итого
		0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	
Банковские кредиты	176 486	6 987	12 229	84 078	35 838	34 841	4 406	178 379
Облигации	49 405	11 040	1 770	15 335	10 979	3 500	7 000	49 624
Займы	218	70	33	-	115	-	-	218
Проценты к уплате	5 986	6 644	4 406	11 358	3 848	5 149	1 254	32 659
Торговая и прочая кредиторская задолженность	59 778	51 922	1 669	2 876	1 040	2 595	1 447	61 549
Обязательства по аренде	13 963	2 180	2 580	4 173	2 913	3 584	1 380	16 810
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	(34 378)	1 044	-	-	-	-	-	1 044
	271 458	79 887	22 687	117 820	54 733	49 669	15 487	340 283

(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 (анализ чувствительности по финансовым инструментам, учитываемым по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке, представлен в прим. 25). Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Группа не заключает 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 подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы, и соответствующими функциональными валютами предприятий Группы. Функциональными валютами компаний Группы являются, в первую очередь, российские рубли, но также евро, доллары США и филиппинские песо. Указанные операции выражены в основном в долларах США и филиппинском песо.

Как правило, займы выражены в валютах, которые соответствуют валюте, в которой генерируются денежные потоки соответствующими операциями Группы, в основном, в российских рублях, но также в иностранной валюте (евро, доллары США и филиппинских песо). Помимо этого, проценты по займам выражены в валюте соответствующего займа. За счет наличия и роста объемов денежных потоков в иностранной валюте (филиппинские песо), а также запланированных будущих потоков в других иностранных валютах достигается экономическое хеджирование без дополнительной необходимости заключения договоров по производным инструментам.

В отношении прочих монетарных активов и обязательств, выраженных в иностранных валютах, политика Группы нацелена на удержание нетто-позиции, подверженной риску, в допустимых пределах посредством покупки или продажи иностранной валюты по курсам «спот», когда это необходимо, для устранения краткосрочной несбалансированности.

В ноябре 2021 года Группа разместила еврооблигации, номинированные в долларах США, в сумме 525 миллионов долларов США (см. прим. 27). Влияние на уровень валютного риска операций, выраженных в прочих иностранных валютах, несущественно.

Уровень валютного риска

Курс рубля к доллару США по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года составили 74,29 и 73,88 рублей, соответственно.

Анализ чувствительности

Ослабление курса рубля по отношению к доллару США на 30% по состоянию на 31 декабря 2021 года привело бы к уменьшению собственного капитала и прибыли за год на 11 701 миллион рублей до налога.

При проведении анализа предполагалось, что все остальные переменные, в том числе процентные ставки, остаются неизменными. Укрепление курса рубля по отношению к доллару США на 30% по состоянию на 31 декабря 2021 года имело бы противоположный эффект при сохранении вышеуказанных числовых значений, при условии что все остальные переменные остаются неизменными.

В 2020 году применялся аналогичный подход для анализа влияния изменения курса рубля по отношению к доллару США. Анализ чувствительности к изменению курса рубля по отношению к

доллару США показал отсутствие существенного влияния на изменение собственного капитала и прибыли за период.

(ii) Риск изменения процентных ставок

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, а также беспоставочные финансовые инструменты, 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 и по беспоставочным финансовым инструментам). 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 включали:

млн руб.	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Финансовые активы с переменной ставкой		68 197	34 378
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	25	68 197	34 378
Финансовые активы с фиксированной ставкой		28 688	23 967
Банковские депозиты в составе денежных средств и их эквивалентов		18 122	22 739
Долгосрочная дебиторская задолженность	21	4 387	663
Займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	20	6 179	565
Финансовые обязательства с переменной ставкой		(362 371)	(189 607)
Кредиты и займы	27	(362 371)	(189 607)
Финансовые обязательства с фиксированной ставкой		(127 937)	(59 721)
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков		(37 035)	(9 256)
Кредиты и займы	27	(74 972)	(36 502)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	22	(15 930)	(13 963)
		(393 423)	(190 983)

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.

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым обязательствам со ставкой процента, зависящей от изменения ключевой ставки ЦБ РФ

Изменение ставок процента на 1 процентный пункт на 31 декабря 2021 года увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов, на 1 632 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года: на 1 456 миллионов рублей).

По состоянию на 31 декабря 2021 года было дополнительно рассчитано влияние изменения ставок процента на 5% на величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов. Изменение ставок процента на 5 процентных пунктов на 31 декабря 2021 года увеличило

(уменьшило) бы величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов, на 8 162 миллиона рублей.

(e) Справедливая и балансовая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, за исключением облигаций, существенно не отличалась от их справедливой стоимости. По состоянию на 31 декабря 2021 года справедливая стоимость облигаций, за вычетом выкупленных Группой, превышала балансовую стоимость на 117 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 1 654 миллиона рублей).

(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 скорректированной EBITDA. Порядок расчета сумм чистой задолженности и скорректированной EBITDA раскрывается в примечании 40.

32 Условные 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 и нарушением сроков строительства. 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.

Группа перечисляет средства по обязательным страховым взносам в фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок.

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 ряде судебных разбирательств. По оценке Руководства существует вероятность успешного оспаривания предъявленных претензий, и Группа не понесет существенных убытков в дополнение к уже отраженным в составе резервов по судебным разбирательствам (см. прим. 29).

(с) Условные налоговые обязательства

Налоговая система

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

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

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа цен применительно к некоторым операциям между компаниями Группы, а также к значительным операциям между компаниями Группы на внутреннем рынке. Начиная с 2019 года контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 миллиард рублей, число таких операций в 2021 году и в 2020 году было незначительным.

Российские налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями Группы в дополнение к проверкам трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что налогоплательщик искажил сведения об объектах налогообложения, подлежащих отражению в налоговом и (или) бухгалтерском учете либо налоговой отчетности. Кроме того, пристальное внимание стало уделяться проверяющими и контролирующими органами к сделкам с иностранными компаниями и их деятельности. Практика применения концепции бенефициарного владения доходами, налогообложения контролируемых иностранных компаний, определения правил налогового резидентства только развивается и может влиять на налоговую позицию Группы.

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

Кроме того, Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, если налоговые органы докажут, что Группа не проявила должную осмотрительность при выборе поставщиков с учетом положений статьи 54.1 Налогового кодекса Российской Федерации, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению Руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с данными поставщиками невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства, однако они могут быть существенными.

33 Основные дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа контролировала 393 юридических лица (на 31 декабря 2020 года: 336 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность. Основные дочерние компании включают 117 компаний-застройщиков (на 31 декабря 2020 года: 86 компаний-застройщиков), в которых Группа не имеет существенной неконтролирующей доли владения, за исключением компании-застройщика, реализующего проект в Московской области, в котором Группа владеет 50,01% долей, а также указанные в таблице ниже:

	Страна регистрации	Эффективная доля собственности		Права голосования	
		31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
АО «ПИК-Индустрия»	Россия	99%	99%	99%	99%
ООО «ГП-МФС»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ПИК-Комфорт»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ПИК-Корпорация»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ПИК-Инвестпроект»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Инжстрой-Инновации»	Россия	70%	70%	70%	70%
ООО «УК Кварта»	Россия	100%	-	100%	-
ООО «Ловител»	Россия	50%	50%	50%	50%
ООО «ПИК-Модуль»	Россия	100%	100%	100%	100%
АО «МЭЛ»	Россия	99%	99%	99%	99%
ООО «ПИК-Профиль»	Россия	100%	100%	100%	100%
HRDP Group Corporation	Филиппины	100%	-	100%	-

34 Операции со связанными сторонами

(а) Отношения контроля

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года у Группы отсутствовала непосредственная или конечная материнская компания.

По состоянию на 31 декабря 2021 года конечный контроль над Компанией осуществляет господин С.Э. Гордеев.

(b) Вознаграждения руководящим сотрудникам

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

млн руб.	2021	2020
Заработная плата и премии	2 521	1 043
Страховые взносы	405	201
Итого	2 926	1 244

(с) Балансовые остатки с совместным предприятием

млн руб.	31 декабря 2021 года
Активы в форме права пользования, учтенные в составе основных средств	31
Авансы, выданные за строительные услуги и по договорам на приобретение земельных участков и дочерних компаний	1
Торговая дебиторская задолженность сегмента «Девелопмент и строительство» и прочая дебиторская задолженность	4 096
Обязательства и авансы полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	(5 697)
Прочая кредиторская задолженность	(6 043)
Проценты к уплате по займам полученным	(92)
Обязательства по долгосрочным договорам аренды	(51)
Итого	(7 755)

(d) Обороты с совместным предприятием

млн руб.	2021
Выручка в разрезе сегментов	
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	16 734
Прочие виды деятельности	10
Себестоимость в разрезе сегментов	
Прочие виды деятельности	(14)
Процентные расходы до капитализации	(214)
Итого	16 516

В 2021 году, Группа получила от совместного предприятия гарантийный платеж по договору купли продажи земельных участков в размере 6 005 миллионов рублей, учтенных в составе прочей кредиторской задолженности.

В 2021 году Группа выдала поручительство банку по предоставленной банком гарантии по обязательствам совместного предприятия Группы. На 31 декабря 2021 года лимит по этому поручительству составляет 2 223 миллиона рублей.

(e) Балансовые остатки с прочими связанными сторонами

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг и прочим поставщикам и подрядчикам	1 175	1 817
Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 8%	1 286	17
Торговая дебиторская задолженность сегмента «Девелопмент и строительство» и прочая дебиторская задолженность	90	13
Авансы полученные прочие	(62)	-
Кредиторская задолженность по строительным работам и прочая торговая кредиторская задолженность	(181)	-
Прочая кредиторская задолженность	-	(69)
Итого	2 308	1 778

(f) Обороты с прочими связанными сторонами

млн руб.	2021	2020
Вклад в уставный капитал ассоциированной компании за вычетом нерезализованной прибыли за период	(511)	(300)
Выкуп неконтролирующей доли	-	(250)
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	-	(1 560)
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг и прочим поставщикам и подрядчикам	(2 149)	(241)
Закупки товаров и услуг	(1 191)	-
Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 8%	(1 286)	-
Итого	(5 137)	(2 351)

(g) Прочие операции с прочими связанными сторонами

В 2021 году исполнительные директора Компании приобрели у Группы недвижимость в строящихся объектах на сумму 57 миллионов рублей и в готовых объектах на сумму 19 миллионов рублей (в 2020 году: 10 миллионов рублей в строящихся объектах).

В 2021 году конечный контролирующий акционер Группы выдал поручительство по одному из строительных контрактов Группы, согласно которому обязывается отвечать за исполнение техническим заказчиком Группы всех текущих и будущих обязательств по контракту. По состоянию на 31 декабря 2021 года неисполненных обязательств по контракту не было.

35 Операции с государством

(a) Отношения контроля

В 2021 и в 2020 годах крупный российский банк (далее – «Банк») являлся держателем более 20% обыкновенных акций Группы. При этом Банк не принимал участия в процессе принятия решений путем представительства в Совете директоров Компании.

В декабре 2021 года Группа выкупила собственные акции у Банка (см. прим. 26), в результате чего доля Банка в акционерном капитале Группы снизилась. По состоянию на 31 декабря 2021 года Банк владеет менее 20% обыкновенных акций и более не является связанной стороной Группы.

Значительные операции с Банком приведены ниже.

Балансовые остатки с Банком

млн руб.	31 декабря 2020 года
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости	34 378
Авансы выданные	37
Остатки денежных средств на банковских счетах	66 956
Кредиты и займы	(125 452)
Проценты к уплате	(3 576)
Итого	(27 657)

Обороты с Банком и связанными с Банком компаниями

млн руб.	2021	2020
Приобретение земельных участков	-	165
Переоценка беспоставочных финансовых инструментов	54 171	21 840
Процентные доходы	88	97
Процентные расходы до капитализации	(12 756)	(6 011)
Выручка от прочей реализации	75	-
Коммерческие расходы	-	(639)
Ежеквартальные промежуточные платежи по беспоставочным финансовым инструментам	(1 892)	(2 161)
Прочие финансовые расходы	(56)	(7)
Итого	39 630	13 284

На 31 декабря 2020 года участники долевого строительства разместили на счетах эскроу в Банке 69 676 миллионов рублей.

В течение 2021 года Группа получила от Банка проектное финансирование в сумме 177 643 миллиона рублей по базовым ставкам от ключевой ставки ЦБ РФ+2% до ключевой ставки ЦБ РФ+2,89% и погасила задолженность по проектному финансированию в сумме 115 148 миллионов рублей по базовым ставкам от ключевой ставки ЦБ РФ+2% до ключевой ставки ЦБ РФ+2,89% (в 2020 году: получено проектное финансирование в сумме 71 437 миллионов рублей по базовым ставкам от ключевой ставки ЦБ РФ+2% до ключевой ставки ЦБ РФ+3,17%, погашена задолженность по проектному финансированию в сумме 3 878 миллионов рублей по базовой ставке ключевая ставка ЦБ РФ+2%).

Основные условия по финансовым инструментам раскрыты в примечаниях 25 и 27.

(b) Операции с государством

Кроме того, Группа в 2021 и 2020 годах вела операции с рядом предприятий, которые находятся под контролем или совместным контролем Российской Федерации. Группа применяет освобождение, которое предоставляет МСФО (IAS) 24 «Связанные стороны», позволяющее раскрывать операции с предприятиями, связанными с государством, в упрощенном порядке.

Группа ведет операции с предприятиями, связанными с государством, которые являются частью обычной деятельности и проводятся на условиях, сопоставимых с условиями взаимодействия с предприятиями, не связанными с государством. Такие операции включают, но не ограничиваются реализацией строительных услуг, предоставлением услуг проектирования, технического заказчика и генерального подрядчика, арендой земельных участков под девелоперские проекты, получением строительных услуг, отчислениями в фонды защиты прав граждан – участников долевого строительства. Те из них, которые в общем за 2021 год превысили 1 000 миллион рублей, по оценкам руководства составили как минимум 32,23% от суммы выручки от реализации строительных услуг и порядка 0,29% от затрат на строительство объектов недвижимости (за 2020 год: 53,57% и 0,5% соответственно). По состоянию на 31 декабря 2020 года расчеты с предприятиями, связанными с государством, не превышают 29 039 миллионов рублей от активов и 60 764 миллиона рублей от обязательств Группы.

На 31 декабря 2020 года участники долевого строительства разместили на счетах эскроу в банках, связанных с государством, 12 404 миллиона рублей.

В течение 2021 года Группа получила от банков, связанных с государством, кредитное финансирование на сумму 131 511 миллионов рублей (в 2020 году: 25 777 миллионов рублей), прочие расходы по услугам, полученным от этих банков, составили 414 миллионов рублей.

36 События после отчетной даты

В феврале 2022 года, после признания самопровозглашенных республик Донецка и Луганска, а также объявления и начала военной операции в Украине Российской Федерацией, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Это может иметь существенное отрицательное влияние на экономику России. Данные обстоятельства привели к изоляции российской экономики и финансового рынка со стороны западных стран, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

На дату утверждения консолидированной финансовой отчетности Группа провела дополнительный анализ в отношении основных финансовых и операционных рисков, представленный ниже.

Финансовые риски

- Большинство операций, активы и обязательства Группы выражены, преимущественно, в рублях. Подверженность Группы валютным рискам более подробно раскрыта в примечании 31.
- Группа привлекает проектное финансирование и подвержена значительному процентному риску. Базовые ставки, применяемые к задолженности, не покрытой средствами на счетах эскроу, зависят от ключевой ставки ЦБ РФ. В настоящее время значительная часть полученных средств проектного финансирования покрыта денежными средствами на счетах эскроу. Информация о чувствительности к процентным рискам, а также о структуре долга и средствах, полученных на счетах эскроу, раскрыта в примечаниях 23, 27 и 31.
- Большинство продаж Группы производится на условиях предоплаты, поэтому Группа не ожидает роста просроченной дебиторской задолженности вследствие задержки оплаты своих обязательств покупателями. Информация о формировании резервов в отношении торговой дебиторской задолженности приведена в примечании 31.
- Часть денежных средств Группы, а также средств покупателей на счетах эскроу размещены в российских банках, в отношении которых Европейским Союзом и Соединёнными Штатами Америки введены санкции. Учитывая текущее финансовое состояние банков-партнеров меры их государственной поддержки, Группа не ожидает значительного повышения кредитного риска.
- Группа прогнозирует, что в 2022 год все финансовые ковенанты действующих кредитных соглашений будут соблюдены.

Операционные риски

- Завершение строительства объектов недвижимости, по которым заключены договоры с покупателями и получены средства на счета эскроу ожидается в период от одного года до трех лет. Руководство не прогнозирует значительного увеличения рисков, связанных с существенным снижением рентабельности или несвоевременным завершением строящихся объектов.
- Группа рассчитывает прогноз будущих продаж, которые будут зависеть от ставок по ипотеке, мер государственной поддержки ипотечного кредитования и платежеспособного спроса.
- Группа не ожидает значительного обесценения незавершенного строительства и других нефинансовых активов из-за возможного роста себестоимости. Чувствительность к изменениям основных допущений, используемых при тестировании на обесценение приведена в примечании 24.

Прочие события после отчетной даты

В мае 2022 года Группа не произвела выплату купона по еврооблигациям в размере 14,8 миллионов долларов США в связи с необходимостью проведения ряда технических мероприятий для соответствия требованиям правительственной подкомиссии Министерства финансов Российской

Федерации, при этом Группа обладает всеми финансовыми возможностями для проведения такой выплаты. Группа разработала шаги по изменению эмиссионной документации, позволяющие произвести указанную выплату и продолжить осуществлять купонные выплаты по еврооблигациям в будущем, и планирует их согласовать с держателями облигаций в июне 2022 года.

В марте 2022 года Группа приобрела у третьей стороны 100% акций энергетического холдинга за незначительное вознаграждение. Величина чистых активов приобретенной компании по данным РСБУ составляет более 187 тысяч рублей, включая кредиторскую задолженность в адрес Группы в размере 6 миллиардов рублей. В 2021 году, как это раскрыто в Примечании 8, Группа продала этой компании некоторые предприятия сегмента «Эксплуатация» в рамках реализации объектов основных средств; в результате данной сделки у компании возникла указанная выше кредиторская задолженность. Приобретенный холдинг не составлял консолидированную финансовую отчетность.

На дату утверждения настоящей консолидированной отчетности Группа не окончила количественную оценку влияния текущей ситуации на свою деятельность. Руководство уверено, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

Руководство Группы продолжает внимательно следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

37 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением статей, которые отражены в примечании 5 «Оценка справедливой стоимости» данной консолидированной финансовой отчетности и оценивались на альтернативной основе на каждую отчетную дату.

38 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы.

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения в том случае, если приобретенная совокупность видов деятельности и активов соответствует определению бизнеса и контроль передается Группе (прим. 38 (а)(iii)). При определении того, является ли конкретная совокупность видов деятельности и активов бизнесом, Группа оценивает, включает ли приобретенная совокупность активов и видов деятельности, как минимум, входящие потоки и принципиально значимый процесс и способна ли она создавать результаты (отдачу).

Группа применяет опциональный «тест на наличие концентрации», позволяющий провести упрощенный анализ того, что приобретенная совокупность видов деятельности и активов не является бизнесом, если практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном едином идентифицируемом активе или группе аналогичных идентифицируемых активов, сделка классифицируется как приобретение актива.

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

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

(ii) Неконтролирующие доли

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

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

Неконтролирующая доля в дочерних компаниях, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, уставы которых предусматривают возможность выхода одного из участников по его требованию и выплату стоимости его доли, признается в составе прочей кредиторской задолженности. В случае отрицательной величины чистых активов дочерних предприятий в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле не признается. Результат, приходящийся на неконтролирующую долю в дочерних компаниях, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, отражается в составе финансовых расходов.

Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочерних компаниях, зарегистрированных в форме акционерных обществ, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

(iii) Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернюю компанию, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данной компании с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних компаний отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних компаний подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

(iv) Потеря контроля

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

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

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

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

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

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

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

(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.

(b) Выручка по договорам с покупателями

Группа признает выручку по существующим договорам, когда или по мере того, как передаются идентифицируемые товары и/или услуги покупателю и договор с покупателем считается существующим, если получение возмещения является вероятным. Актив передается, когда (или по мере того, как) покупатель получает контроль над таким активом. Оценивая вероятность получения

суммы возмещения, Группа принимает во внимание только способность и намерение покупателя выплатить данную сумму возмещения при наступлении срока платежа.

Группа объединяет два или более договоров, заключенных одновременно или почти одновременно с одним покупателем (или покупателями, входящими в одну группу компаний), и учитывает такие договоры как один договор в случае соблюдения одного или нескольких критериев ниже:

- договоры согласовывались как пакет с одной коммерческой целью;
- сумма возмещения к уплате по одному договору зависит от цены или выполнения другого договора; либо
- товары или услуги, обещанные по договорам (или некоторые товары или услуги, обещанные по каждому договору), представляют собой одну обязанность к исполнению.

Цена сделки — это сумма возмещения, право на которое Группа ожидает получить в обмен на передачу обещанных товаров или услуг покупателю, исключая суммы, полученные от имени третьих сторон. Возмещение, обещанное по договору с покупателем, может включать в себя фиксированные суммы, переменные суммы либо и те, и другие.

В целях расчета цены сделки сумма возмещения, обещанного по договору, корректируется с учетом временной стоимости денег для того, чтобы признать выручку в сумме, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как) исполняется обязанность по договору. Значительный компонент финансирования отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе отдельной строкой.

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. В связи с этим, ДДУ считаются нерасторжимыми в общем порядке (за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ) и выручка признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность, и стоимость приобретения земельных участков/активов в форме права пользования земельными участками не учитываются в расчете процента завершенности объектов строительства и признаются в себестоимости по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям по мере роста процента завершенности объектов.

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования эскроу-счетов, то возмещение, предусмотренное договором, как правило, корректируется с учетом значительного компонента финансирования. Группа не применяет упрощение практического характера, позволяющее не корректировать возмещение, предусмотренное договором, на значительный компонент финансирования по договорам, по которым период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части не превышает 12 месяцев.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент регистрации договора, используя ставку дисконтирования по портфелю заимствования для отдельных застройщиков, входящих в состав Группы, с учетом срока строительства.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате применения льготной процентной ставки к средствам, покрытым вкладами на счетах эскроу, которая существенно ниже базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на

эскроу-счетах. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения эскроу-счетов в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по проектному финансированию от величины фактических платежей по заключенным договорам с покупателями на весь срок договора, как правило, до даты раскрытия счетов эскроу. Расчет производится для фактических поступлений на эскроу счета по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде (месяце).

В случае изменений условий кредитных соглашений, признанных в качестве модификаций, эффект признается в составе финансовых доходов и расходов.

Группа отражает финансовый актив по договорам проектного финансирования на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой возмещения по договорам с покупателями, согласно которым поступили средства на счета-эскроу, даже если кредитные средства еще не выбраны. Данный финансовый актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости.

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на эскроу-счетах в уполномоченном банке превышают сумму выбранного кредита, формирует переменное возмещение по договору. До момента предоставления скидки соответствующая сумма переменного возмещения не определяется. Дополнительная экономия на процентах признается изменением цены сделки в периоде ее фактического возникновения. При этом, данная экономия распределяется на все заключенные на этот момент ДДУ пропорционально суммам, поступившим на эскроу-счет.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

Возмещение, полученное в неденежной форме, оценивается по справедливой стоимости полученных активов или услуг.

Подход к определению величины выручки по договорам купли-продажи и прочим видам договоров на приобретение готовых объектов недвижимости в домах, введенных в эксплуатацию, аналогичен подходу, определенному для ДДУ.

Группа реализует земельные участки, подготовленные к застройке. В случае, если после покупки участка Группа проводит необходимую работу по предварительному девелопменту участка и принимает решение о продаже участка внешнему застройщику, то выручка от такой продажи признается в составе выручки от продажи готовых к застройке земельных участков.

(ii) Выручка от строительных услуг

Выручка от строительных услуг в основном включает услуги по строительству и проектированию, оказываемые Группой сторонним заказчикам. Группа определила, что по договорам на строительство заказчик контролирует все активы, создаваемые в процессе строительства, которое ведется на земельном участке заказчика. Проанализировав условия получения возмещения и расторжения существующих договоров, Группа также пришла к заключению, что контроль над

товаром или услугой передается в течение времени, поскольку создаваемые активы не могут быть альтернативно использованы, и у Группы возникает право на получение возмещения по мере их строительства. Выручка от этих договоров признается на протяжении времени на основе степени выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов для оценки степени завершенности работ.

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

Группа, как правило, объединяет договоры на проектирование, строительство и технический заказ, если они заключены с одним застройщиком.

Прочая выручка от строительных услуг включает выручку по агентским договорам продажи объектов строительства третьих лиц по проектам, в которых Группа является генеральным подрядчиком.

Группа применяет упрощение практического характера для данного вида деятельности, позволяющее не признавать значительный компонент финансирования в случаях, если период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

(iii) Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация»

Выручка в основном включает реализацию услуг по техническому обслуживанию и управлению многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости и реализацию тепло-, водо- и энергоресурсов, которая признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по факту оказания услуг. Объем оказанных услуг рассчитывается и предъявляется к оплате ежемесячно.

В случаях, когда Группа оказывает посреднические услуги, выручкой признается исключительно вознаграждение, причитающееся Группе. При решении вопроса о том, каким образом следует разграничивать действия в качестве агента и принципала, руководство исходит из следующего:

- к Группе не переходит право собственности на товары/услуги, и она не несет ответственности в отношении их качества;
- несмотря на то, что Группа собирает платежи от конечных потребителей, все кредитные риски несет поставщик товаров/услуг;
- Группа не может менять цену продажи товаров/услуг.

Группа применяет упрощение практического характера и не отражает значительный компонент финансирования в случаях, когда период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

(iv) Прочая выручка

Прочая выручка в основном включает продажу строительных материалов, которая признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент перехода контроля к покупателю, как правило, в момент отгрузки со склада.

Кроме того, Группа продает готовые объекты недвижимости на вторичном рынке, в основном, приобретенные в результате программ трейд-ин. Выручка признается в сумме причитающегося вознаграждения в момент выполнения обязанности по договору, как правило, по факту государственной регистрации сделки купли-продажи.

Группа применяет упрощение практического характера для данного вида деятельности и не отражает значительный компонент финансирования в случаях, когда период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

(с) Прочие расходы

(i) Расходы на социальные программы

Постольку, поскольку Группа производит отчисления на социальные программы и благотворительность, указанные расходы отражаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

(d) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят дивиденды к получению, процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, списание кредиторской задолженности, курсовые разницы и высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном признании финансового инструмента. 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 кредитам и займам, обязательствам по договорам аренды, убытки от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, дивиденды миноритарным владельцам в прибыли компаний Группы, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации.

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.

«Эффективная процентная ставка» – это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента точно до:

- валовой балансовой стоимости финансового актива; или
- амортизированной стоимости финансового обязательства.

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.

(e) Иностранная валюта

(i) Операции в иностранной валюте

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

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, если таковые имеются.

(ii) Иностранные дочерние предприятия

Активы и обязательства иностранных дочерних предприятий, включая гудвил и суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по соответствующим обменным курсам на отчетную дату. Доходы и расходы иностранных дочерних предприятий пересчитываются в рубли по обменным курсам на даты совершения соответствующих операций.

Курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и отражаются как часть собственного капитала по статье резерва курсовых разниц при пересчете из других валют. Однако если иностранное дочернее предприятие не является 100-процентным дочерним предприятием Группы, то часть этих курсовых разниц относится в соответствующей пропорции на неконтролирующую долю.

При выбытии иностранного дочернего предприятия, в результате которого Группа утрачивает контроль, значительное влияние или совместный контроль, соответствующая сумма, отраженная в резерве курсовых разниц при пересчете из других валют, реклассифицируется в состав прибыли или убытка за период как часть прибыли или убытка от выбытия данного иностранного дочернего предприятия. В случае, когда Группа отчуждает лишь часть своей инвестиции в дочернее предприятие, сохранив при этом контроль над ним, часть резерва курсовых разниц при пересчете из других валют перераспределяется на неконтролирующую долю в соответствующей пропорции. Когда Группа отчуждает лишь часть своей инвестиции в ассоциированное или совместное предприятие, включающего иностранное дочернее предприятие, и сохраняет при этом значительное влияние или совместный контроль, соответствующая пропорциональная часть резерва курсовых разниц при пересчете из других валют реклассифицируется в состав прибыли или убытка за период.

В случае, когда Группа не ожидает и не планирует в ближайшем будущем осуществить расчеты по монетарной статье, подлежащей получению от иностранного дочернего предприятия или выплате иностранному дочернему предприятию, положительные и отрицательные курсовые разницы, возникающие в отношении такой статьи, формируют часть чистой инвестиции в иностранное дочернее предприятие; соответственно, они признаются в составе прочего совокупного дохода и представляются как часть собственного капитала по статье резерва курсовых разниц при пересчете из других валют.

(f) Вознаграждения работникам

(i) Отчисления в Пенсионный фонд РФ

Выплаты, производимые Группой в Пенсионный фонд РФ согласно законодательству, классифицируются как план с установленными взносами, представляющий собой план выплат вознаграждений работникам по окончании трудовых отношений с ними, в соответствии с которым компания производит фиксированные взносы в независимый фонд и не несет юридических или конструктивных обязательств по уплате каких-либо дополнительных сумм. Обязательства по осуществлению таких взносов 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.

(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, 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.

(g) Резервы

Резерв признается 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 вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. 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. Высвобождение дисконта признается в качестве финансового расхода.

В консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе признается результат несущественных изменений сроков исполнения обязательств, графиках платежей и ставках дисконтирования, использованных для расчета резерва по состоянию на отчетную дату.

(i) Резерв на завершение строительства

Согласно условиям реализации девелоперских проектов, Группа берет на себя обязательства по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, передаваемым органам власти или управления. По мере строительства каждого дома Группа включает в стоимость строительства относящуюся к данному дому величину затрат на возведение подобных объектов, даже если они еще не понесены и признает резерв на завершение строительства. Затраты на инфраструктуру и объекты социально-культурного назначения распределяются на строящиеся и продаваемые корпуса пропорционально площади объектов недвижимости в них и признаются в зависимости от степени завершенности каждого дома. Также группа создает резервы на завершение приобретения всех земельных участков по проекту. Группа реализует ряд проектов, земельные участки под которые был предоставлен в аренду/собственность при условии переселения обманутых дольщиков. В случае возникновения обязательств, обусловленных входом в проект, например, обязанности по предоставлению объектов недвижимости в проектах Группы обманутым дольщикам в объектах сторонних застройщиков, резерв создается в полном объеме в момент приобретения земельного участка под данный проект и/или заключения соглашения с муниципальными органами власти.

(ii) Резерв по уплате налогов

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда позиция Группы может быть оспорена с высокой вероятностью, исходя из требований 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 по рискам по налогу на прибыль отражаются в составе расхода по налогу на прибыль, резервы по уплате других налогов могут относиться на другие статьи консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в зависимости от видов налогов, в отношении которых возник риск.

(iii) Резерв по судебным разбирательствам

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

(iv) Резерв по гарантийным обязательствам

По условиям договоров и общепринятой практике Группа признает резерв на устранение возможных дефектов строительства по мере признания соответствующей выручки от реализации. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о выполненных работах по гарантийным ремонтам путем умножения выручки за отчетный период на отношение фактических расходов на устранение дефектов и брака к выручке от реализации соответствующих видов работ/объектов за предыдущие три года.

(v) Резерв по убыточным контрактам

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.

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

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

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

(ii) Последующие затраты

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

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента

завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Амортизация обычно признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе 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 и сооружения 20–60 лет;
- объекты инфраструктуры 20–60 лет;
- машины и оборудование 5–25 лет;
- прочие основные средства 5–10 лет.

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

(i) Нематериальные активы и гудвил

(i) Гудвил

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

(ii) Клиентская база

Клиентские базы признаются в результате сделок по объединению бизнеса и отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения. В случаях, когда срок невозможно определить нематериальные активы не амортизируются. Клиентская база тестируется на обесценение по состоянию на каждую отчетную дату.

(iii) Концессия

Группа признает права на использование объектов инфраструктуры, возведенных/реконструированных ей и принадлежащих местным органам власти по концессионным соглашениям, и в отношении которых Группе было предоставлено право оказание населению услуг по тепло- и водоснабжению. Такие нематериальные активы учитываются по фактической стоимости строительства за вычетом сумм амортизации и возможного обесценения.

(iv) Проектные разработки

Группа капитализирует затраты на разработки в области проектных решений девелопмента объектов недвижимости, затраты на конструирование и тестирование прототипов и моделей новых производств.

Затраты на исследовательскую деятельность, предпринятую с целью получения новых научных или технических знаний и понимания, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

Деятельность по разработке включает планирование или проектирование производства новых или существенно усовершенствованных видов продукции и процессов. Затраты на разработку капитализируются только в том случае, если их можно надежно оценить, производство продукции или процесс являются осуществимыми с технической и коммерческой точек зрения, вероятно получение будущих экономических выгод и Группа намерена завершить процесс разработки и использовать или продать актив и обладает достаточными ресурсами для этого. К капитализируемым затратам относятся затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда и накладные расходы, непосредственно относящиеся к подготовке актива к использованию в

намеченных целях, и капитализированные затраты по займам. Прочие затраты на разработку признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

Проектные разработки защищены конфиденциальностью и созданы исключительно для использования в операционной деятельности Группы.

(v) Программное обеспечение

Программное обеспечение содержит приобретенные права и лицензии на программные продукты, используемые в деятельности компаний Группы, мобильные приложения, программы управления, в том числе системы «Умный дом», а также приложения и разработки, в том числе созданные собственными силами, для взаимодействия с клиентами.

(vi) Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы включают приобретенные неисключительные лицензии на программные продукты.

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

(vii) Последующие затраты

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

(viii) Амортизация

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

Каждый объект нематериальных активов, кроме гудвила и клиентской базы, 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.

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

- концессия 22–24 года;
- программное обеспечение 1–10 лет;
- проектные разработки 1–5 лет;
- прочие нематериальные активы 1–15 лет.

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

(j) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость — 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 недвижимость представлена земельными участками с неопределенным будущим использованием.

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

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

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

(к) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

(ii) Непроизводные финансовые активы - классификация и оценка

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как актив, оцениваемый по амортизированной стоимости только в случае, если актив отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Инвестиция в долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход в случае, если инструмент отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

При первоначальном признании инвестиций в долевые инструменты, не предназначенные для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Оценка бизнес-модели

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике, включая стратегию на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;
- каким образом осуществляется вознаграждение персонала, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

Передача финансовых активов третьим сторонам в сделках, которые не отвечают критериям прекращения признания, не рассматриваются как продажи для этой цели, и Группа продолжает признание этих активов.

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении, и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, квалифицируются как актив по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием (например, риск ликвидности и административные затраты), а также включают маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Группа анализирует договорные условия финансового инструмента. Сюда входит оценка того, содержит ли финансовый актив какое-либо договорное условие, которое может изменить сроки или сумму предусмотренных договором денежных потоков так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Группа анализирует:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;

- условия, которые могут корректировать купонную ставку, предусмотренную договором, включая условия о переменной ставке;
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия; и
- условия, которые ограничивают требования Группы денежными потоками от оговоренных активов (например, финансовые активы без права регресса).

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет по существу непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора. Кроме того, условие о досрочном погашении рассматривается как соответствующее данному критерию в том случае, если финансовый актив приобретается или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной суммы, сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу представляет собой указанную в договоре номинальную сумму плюс предусмотренные договором начисленные (но не выплаченные) проценты (и может также включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора); и при первоначальном признании финансового актива справедливая стоимость его условия о досрочном погашении является незначительной.

Последующая оценка финансовых активов

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

- **Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток**, оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.
- **Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваются по амортизированной стоимости** с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.
- **Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход**, оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытка, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.
- **Инвестиции в долевыми инструментами, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход**, оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

(iii) Непроизводные финансовые обязательства - классификация и оценка

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно

классифицируется так Группой по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

(iv) Модификация условий финансовых активов и обязательств

Если условия финансового инструмента изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному инструменту. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то признание первоначального финансового инструмента прекращается и новый финансовый инструмент признается в учете по справедливой стоимости инструмента.

Результат модификации отражается в прибыли и/или убытке текущего периода.

Если потоки денежных средств по модифицированному инструменту, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового актива и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости с использованием первоначальной ставки дисконтирования в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового актива/обязательства и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива/обязательства.

Для целей проведения количественной оценки условия финансового актива/обязательства считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству.

Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

(v) Прекращение признания - финансовые активы

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Группа ни передает, ни сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом.

(vi) Прекращение признания - финансовые обязательства

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому

модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающее этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

(vii) Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном 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.

(viii) Договоры финансовых гарантий

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

(l) Собственный капитал

Акционерный капитал отражается в размере номинальной стоимости всех выпущенных акций. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с эмиссией обыкновенных акций и опционами на покупку акций, отражаются с учетом налогового эффекта как уменьшение собственного капитала в добавочном капитале.

В случае выкупа акций, признанных в качестве собственного капитала, сумма выплаченного возмещения, включая все непосредственно относящиеся к покупке затраты, за вычетом налогового эффекта вычитается из величины собственного капитала. Выкупленные акции классифицируются как собственные акции, выкупленные у акционеров, и представляются в составе резерва собственных акций. Сумма, вырученная в результате последующей продажи или повторного размещения собственных выкупленных акций, признается как прирост собственного капитала, а прибыль или убыток, возникающие в результате данной операции, представляются в составе добавочного капитала.

(m) Аренда

В момент заключения договора организация оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор является договором аренды или содержит компонент аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

Группа как арендатор

Портфель договоров аренды состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу, зданий и помещений, оборудования и транспортных средств.

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки. Однако применительно к некоторым договорам аренды объектов недвижимости Группа приняла решение не выделять компоненты, не являющиеся арендой, и учитывать компоненты аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, в качестве одного компонента аренды.

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды или до такой даты, увеличенную на

понесенные первоначальные прямые затраты и оценочную величину затрат, которые возникнут при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении базового актива или участка, на котором он располагается, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой, скорректированной в зависимости от сроков аренды.

Арендные платежи, включаемые в оценку обязательства по аренде, включают:

- фиксированные платежи, включая, по существу, фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости;
- цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, арендные платежи в течение дополнительного периода аренды, возникающего ввиду наличия опциона на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит данный опцион продление аренды, и штрафы за досрочное прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения индекса или ставки, если Группа изменяет оценку того, будет ли она исполнять опцион на покупку, опцион на продление аренды или на ее прекращение, или если пересматривается арендный платеж, являющийся по существу фиксированным.

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля.

Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

При учете договоров аренды земельных участков под строительство объектов недвижимости Группа применяет следующие принципы:

- договоры аренды заключаются на длительный срок, при этом Группа определяет срок аренды по договору в соответствии с плановым сроком окончания строительства и передачи объектов недвижимости покупателям, которые в среднем составляют от 2 до 8 лет;
- договоры, по которым арендные платежи в течение срока аренды изменяются в одностороннем порядке и не зависят от индекса или ставки, т. е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не включаются в расчет обязательства по аренде и отражаются по мере начисления. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и могут изменяться в результате пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде;

- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;
- в случае, если существует достаточная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным договором аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что достаточная уверенность может возникать только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса. Амортизация прочих активов по аренде производится линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, и отражается в составе административных расходов при аренде в административных целях, и в составе себестоимости при аренде для производственных нужд.

(п) Запасы

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

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой возможной цене продажи. Чистая возможная цена 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 прямых затрат каждого корпуса, общеплощадочных расходов, затрат на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, расходов на строительство объектов инфраструктуры и объектов социально-культурного назначения, процентных расходов, включая процентные расходы от реализованной экономии от использования счетов эскроу, признанной в цене сделки по ДДУ, и расходов по значительному компоненту финансирования, относящихся к квалифицируемому активу, а также прочих расходов, непосредственно связанных с девелоперским проектом, распределяемых в объекты недвижимости пропорционально их площади.

Группа признает квалифицированным активом в целях капитализации процентов фактические затраты на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, объекты социально-культурного назначения, инфраструктурные объекты с даты начала их активного девелопмента до получения разрешения на ввод в эксплуатацию в части, не отнесенной в себестоимость реализации.

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, 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;

- 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 строительство 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 затраты 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. Стоимость запасов в виде средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, учитывается по фактической себестоимости каждого объекта.

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.

(о) Прочие оборотные активы

Группа капитализирует затраты, непосредственно связанные с заключением и исполнением договоров на приобретение объектов недвижимости в составе прочих оборотных активов. К указанным расходам относятся невозмещаемые налоги с внутригруппового агентского вознаграждения, услуги страхования и расходы на оформление права собственности, так как они не были бы понесены, если бы договоры на реализацию объектов недвижимости не были заключены. Затраты являются возмещаемыми и списываются в состав себестоимости продаж в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договорам, с заключением которых они были связаны.

(р) Обесценение

Непроизводные финансовые активы

Финансовые инструменты и активы по договору

Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по:

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- инвестициям в долговые инструменты, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; и
- активам по договору.

Группа оценивает резервы под убытки в сумме, равной ОКУ за весь срок, за исключением долговых ценных бумаг, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату, или кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ОКУ Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это

включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества, и включает прогнозную информацию.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен более, чем на 30 дней.

Финансовый актив, за исключением финансовых активов по договорам оказания услуг ЖКХ, относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); и
- финансовый актив просрочен более, чем на 180 дней.

Событие дефолта по финансовым активам, по договорам оказания услуг ЖКХ, возникает при одновременном соблюдении следующих условий:

- срок возникновения актива превышает 36 месяцев до даты отчетности;
- отсутствуют поступления от потребителей услуг в течение всего срока.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента.

12-месячные ОКУ представляют собой ту часть ОКУ, которая возникает в результате событий дефолта, которые возможны в течение 12 месяцев после отчетной даты (или более короткого периода, если ожидаемый срок действия финансового инструмента меньше 12 месяцев).

Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ОКУ

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

Группа распределяет инвестиции, дебиторскую задолженность и активы по договору по категориям подверженности кредитному риску на основе данных, которые определены как прогнозирующие риск потерь (включая, помимо прочего, внешние рейтинги, финансовые и бухгалтерские отчетности, доступную публичную информацию, кредитную историю и наличие обеспечений). Ожидаемый кредитный убыток по каждой категории рассчитывается на основе риска величины и вероятности наступления потерь, публикуемых международными и российскими рейтинговыми агентствами, в зависимости от соотношения разработанной Группой категорий со шкалой кредитных рейтингов таких агентств.

При оценке ожидаемых кредитных убытков для индивидуально несущественных остатков дебиторской задолженности от оказания коммунальных и прочих услуг ЖКХ Группа применяет упрощенный подход, основанный на статистике собираемости долгов за последние два года.

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является

«кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Подтверждением кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 180 дней; для финансовых активов по договорам оказания услуг ЖКХ – просрочка свыше 365 дней;
- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Оценочные резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов. По финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оценочный резерв под убытки начисляется в составе прибыли или убытка и отражается в составе прочего совокупного дохода.

Списания

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. В отношении предприятий Группа выполняет индивидуальную оценку по срокам и суммам списания исходя из обоснованных ожиданий возмещения сумм. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм. Однако списанные финансовые активы могут продолжать оставаться объектом правоприменения в целях обеспечения соответствия процедурам Группы в отношении возмещения причитающихся сумм.

Объекты инвестиций, учитываемых методом долевого участия

Обесценение в отношении инвестиций, учитываемых методом долевого участия, оцениваются путем сравнения возмещаемой стоимости инвестиции и ее балансовой стоимости. Убыток от обесценения признается в составе прибыли или убытка и подлежит восстановлению в случае благоприятных изменений в оценках, используемых при определении возмещаемой стоимости.

Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционной недвижимости, 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 на каждую отчетную дату.

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

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

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

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

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

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

(q) Налог на прибыль

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

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

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

Отложенный налог не признается в отношении:

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

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

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

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

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

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

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

(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.

(s) Сегментная отчетность

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

Статьи расходов и доходов, которые не были отнесены к результатам деятельности определенных сегментов, раскрыты в примечании 6 (с).

Ценообразование в операциях между сегментами, как правило, осуществляется на условиях независимости сторон.

39 Новые стандарты

Ряд новых требований вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2021 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

(a) Обременительные договоры – затраты, понесенные при исполнении договора (Поправки к МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»)

Данные поправки уточняют, какие затраты предприятие включает при определении величины затрат на исполнение договора для того, чтобы оценить, является ли договор обременительным. Данные поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2022 года или после этой даты, в отношении договоров, которые имеются на дату первого применения поправок. На дату первоначального применения суммарный эффект применения поправок признается в качестве корректировки остатка нераспределенной прибыли на начало периода или других компонентов собственного капитала соответствующим образом. Сравнительные данные не пересчитываются. Группа находится в процессе оценки сроков договоров, действующих по состоянию на 31 декабря 2021 года, с целью определения, будут ли они выполнены до вступления поправок в силу, а также оценки потенциального эффекта.

(b) Применение 2-го этапа Реформы базовой процентной ставки (Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда»)

В поправках рассматриваются вопросы, которые могут оказать влияние на консолидированную финансовую отчетность в результате введения в действие реформы базовой процентной ставки, включая влияние изменений на договорные денежные потоки или отношения хеджирования, возникающих при замене базовой процентной ставки новой альтернативной базовой ставкой. Поправки предусматривают практическое освобождение от некоторых требований МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда», связанных с:

- изменениями в основе определения денежных потоков, предусмотренных договором по финансовым активам, финансовым обязательствам и обязательствам по аренде;
- учет хеджирования.

Группа не ожидает существенного влияния на суммы, отраженные в текущей консолидированной отчетности.

(с) Отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим вследствие одной Сделки (поправки к МСФО (IAS) 12)

Поправки сужают сферу применения освобождения при первоначальном признании, чтобы исключить операции, которые приводят к возникновению равных и взаимно-компенсирующих временных разниц, например, при аренде или обязательствах по выводу из эксплуатации. Поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2023 года или после этой даты. В отношении аренды и выводу из эксплуатации соответствующие отложенные налоговые активы и обязательства необходимо будет признавать с начала самого раннего представленного сравнительного периода, при этом любой совокупный эффект признается как корректировка нераспределенной прибыли или другого компонента капитала на эту дату. Для всех остальных операций поправки применяются к операциям, которые происходят после начала самого раннего представленного периода.

Группа учитывает отложенный налог в отношении аренды и обязательства по выводу из эксплуатации, применяя «взаимосвязанный» подход, что приводит к результатам, аналогичным поправкам, за исключением того, что влияние отложенного налога представлено в консолидированном отчете о финансовом положении в чистом виде. В соответствии с поправками Группа будет отдельно признавать отложенный налоговый актив и отложенное налоговое обязательство. По состоянию на 31 декабря 2021 года налогооблагаемая временная разница в отношении актива права пользования составляет 19 558 миллионов рублей (см. прим. 22), а вычитаемая временная разница в отношении обязательства по аренде составляет 15 930 миллионов рублей (см. прим. 22), в результате чего чистое отложенное налоговое обязательство составляет 800 миллионов рублей (см. прим. 14). В соответствии с поправками Группа представит отдельное отложенное налоговое обязательство в размере 4 147 миллионов рублей и отложенный налоговый актив в размере 3 347 миллионов рублей. Принятие поправок не окажет какого-либо влияния на нераспределенную прибыль.

(d) Прочие:

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2018-2020 гг. – различные стандарты;
- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3);
- Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19, действующие после 30 июня 2021 года (поправка к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»);
- Основные средства: поступления до использования по назначению (поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства»);
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»);
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»;
- Раскрытие учетной политики (поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по МСФО);
- Определение оценочного значения (поправки к МСФО (IAS) 8).

40 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

млн руб.	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	27	110 852	68 819
Проектное финансирование	27	336 442	163 276
Денежные средства и их эквиваленты	23	(131 200)	(96 527)
Чистая сумма задолженности		316 094	135 568

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах

млн руб.	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	27	110 852	68 819
Проектное финансирование	27	336 442	163 276
Денежные средства и их эквиваленты	23	(131 200)	(96 527)
Остатки на счетах эскроу	23	(201 997)	(90 303)
Чистая сумма задолженности		114 097	45 265

Показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА)

млн руб.	Прим.	2021	2020
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		103 600	86 493
Амортизация основных средств и нематериальных активов	15,16	4 943	3 479
Процентные расходы после капитализации	10	13 864	4 753
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями и эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе прочих финансовых расходов	10	4 974	3 211
Процентные доходы	10	(4 153)	(4 034)
Расход по налогу на прибыль	14	20 557	18 782
ЕБИТДА		143 785	112 684

Скорректированный показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации, как указано выше, дополнительно скорректированный, как представлено ниже (Скорректированная EBITDA)

млн руб.	Прим.	2021	2020
EBITDA		143 785	112 684
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	9	(11 935)	(7 889)
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости	10	9 871	8 496
Эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости	29	(4 436)	(397)
Убыток от обесценения/(прибыль от восстановления обесценения) нефинансовых активов, нетто	24	221	(996)
Убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто	24	827	380
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	17	(1 636)	(480)
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	11	-	(120)
Убыток от обесценения финансовых активов	10	1 534	1 598
Списание кредиторской задолженности	10	(74)	(122)
Прибыль по курсовым разницам, нетто	10	(146)	(24)
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	11	1 751	816
Убыток/(прибыль) от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	8	2 447	(620)
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	11	2 829	1 038
Списание прочих материалов		296	208
Прочие финансовые доходы	10	(171)	(49)
Исключение суммы переоценки беспоставочных финансовых инструментов и финансового обязательства	10	(54 171)	(24 140)
Скорректированная EBITDA		90 992	90 383

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Денежные средства от операционной деятельности до расходов на приобретение и доходов от продажи земельных участков и активов в форме права пользования и авансов, выданных на покупку земельных участков и активов в форме права пользования

млн руб.	2021	2020
Денежные потоки от операционной деятельности до изменения запасов, дебиторской и кредиторской задолженности и резерва на завершения строительства	81 617	82 089
Исключение поступлений от продажи земельных участков	(39 851)	(75)
Изменения:		
Запасов до приобретения и продажи земельных участков/актива в форме права пользования	34 807	30 902
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями и исключая авансы, выданные на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	(177 023)	(80 749)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль	64 828	(10 502)
Резервов	8 189	2 086
Потоки денежных средств, (использованных в)/от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов и до расходов на приобретение и доходов от продажи земельных участков/актива в форме права пользования и авансов, выданных на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	(27 433)	23 751
Налог на прибыль уплаченный	(23 487)	(6 326)
Проценты уплаченные	(19 889)	(9 089)
Чистый поток денежных средств, (использованных в)/от операционной деятельности до расходов на приобретение и доходов от продажи земельных участков/актива в форме права пользования и авансов, выданных на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	(70 809)	8 336
Приобретения земельных участков по проектам в собственность и аренду, включая покупку дочерних компаний	(165 929)	(56 700)
Доходы от продажи земельных участков/актива в форме права пользования, за вычетом дебиторской задолженности по реализации земельных участков	39 851	75
Изменение кредиторской задолженности за приобретение земельных участков, обязательств по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков и обязательств по договорам долгосрочной аренды	36 618	2 521
Выручка от реализации недвижимости в счет погашения обязательств по сделкам приобретения земельных участков	805	(873)
Изменение авансов, выданных на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	(10 863)	(3 939)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности	(170 327)	(50 580)

Чистые активы ООО «ГП-МФС»

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года чистые активы ООО «ГП-МФС» составили положительную величину.

Затраты (денежные потоки) на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение земельных участков/актива в форме права пользования

В 2021 году затраты на девелопмент составили 221 486 миллионов рублей (в 2020 году: 169 261 миллион рублей).

Поступления от продаж недвижимости

В 2021 году поступления от продаж недвижимости с учетом поступлений на эскроу счета составили 351 103 миллиона рублей (в 2020 году: 275 235 миллионов рублей).

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету Директоров Публичного акционерного общества
«ПИК-специализированный застройщик»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» (далее – «Компания») и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 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 2021 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) 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.

Признание выручки в течение времени

См. примечание 9 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Группа признает выручку по договорам с покупателями в большинстве случаев в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется	Наши аудиторские процедуры включали: — Мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по договорам с разными типами покупателей и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде.

<p>с использованием метода ресурсов.</p> <p>Прогнозирование итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.</p> <p>Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом значительного компонента финансирования или экономии на процентных расходах и других переменных составляющих, расчет которых технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки. В отчетном периоде продолжалась активная реализация проектов, продажи в которых ведутся с использованием счетов-эскроу, что значительно повысило сложность расчетов в учете выручки.</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сопоставили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных текущих проектов со сложившейся стоимостью строительства квадратного метра в аналогичных завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. — Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной основе сверили понесенные затраты с подтверждающими документами. — Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по выбранным группам договоров. — На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями. — Мы выборочно пересчитали экономию на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями. — На выборочной основе мы протестировали, зарегистрированы ли договоры Группы с покупателями в Росреестре.
---	---

Признание резерва на завершение строительства

См. примечание 29 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Существенная доля общих затрат, связанных с реализацией проектов и формирующих полную себестоимость строительства, может быть понесена после исполнения обязанности по договору с покупателем и признания соответствующей выручки, что происходит ввиду длительности строительства всего проекта.</p> <p>По мере возведения объектов недвижимости Группа включает в себестоимость строительства на основе процента их завершенности затраты по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевую собственность покупателям, и начисляет соответствующее оценочное обязательство (резерв)</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе прогнозирования затрат по завершению строительства, и подход к распределению общих затрат на возводимые Группой и предназначенные для продажи объекты недвижимости. — На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов в части объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, а также с данными бюджетов, использованных для расчетов на предшествующую отчетную дату, и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. — Мы сопоставили расчет ожидаемых затрат на строительство выбранных объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры с фактически понесенными затратами на возведение аналогичных объектов в законченных проектах Группы.

<p>на завершение строительства, в случае если указанные затраты будут понесены позднее.</p> <p>Величина резерва оценивается на каждую отчетную дату исходя из требований в разрешительной документации по наличию объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры в каждом проекте, ожидаемых затрат по их строительству, процента завершённости возводимых объектов недвижимости, в себестоимость которых распределяется резерв, и временной стоимости денег.</p> <p>Используемые оценки могут значительно изменяться в результате изменений параметров проектов, цен на материалы и рабочую силу и сроков исполнения, а расчеты сопряжены с риском существенной ошибки.</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Мы сверили на выборочной основе понесенные затраты с подтверждающими документами. — Мы протестировали, используется ли в расчете резерва на завершение строительства по выбранным объектам недвижимости тот же процент завершенности, что и для признания выручки по договорам с покупателями в данном объекте. — Мы пересчитали суммы резерва на основе подготовленных руководством Группы бюджетов по выбранным проектам.
--	---

Влияние событий после отчетной даты

См. примечание 36 к консолидированной финансовой отчетности.

<p>Ключевой вопрос аудита</p>	<p>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</p>
<p>После отчетной даты вслед за предпринятой Российской Федерацией специальной военной операцией в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский союз и некоторые другие страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении России, что привело к значительной волатильности рынков, перебоям в цепях поставок и неопределенности развития экономической ситуации.</p> <p>Вышеописанные события являются существенными некорректирующими событиями после отчетного периода, которые в соответствии с МСФО (IAS) 10 «События после отчетного периода» необходимо раскрыть надлежащим образом в консолидированной финансовой отчетности, включая, характер событий, расчетную оценку их финансового влияния (если возможно произвести) и эффект таких событий на способность Группы непрерывно продолжать свою деятельность.</p> <p>С учетом обстоятельств, анализ</p>	<p>Наряду с другими аудиторскими процедурами мы:</p> <p>Проанализировали проведенную руководством оценку влияния событий после отчетной даты на финансовое положение Группы и краткосрочные и среднесрочные планы и прогнозы, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Оценку чувствительности деятельности Группы к основным рыночным, финансовым и регуляторным рискам, включая риски, связанные со ставками по займам и ипотечным кредитам, доступностью внешнего финансирования, стабильностью спроса, ценами на строительные материалы и степенью государственной поддержки. — Оценку того, были ли вышеуказанные ключевые допущения реалистичными, достижимыми и соответствующими условиями ведения бизнеса на основе всех доступных внутренних и внешних источников. — Оценку влияния недавних мер поддержки строительной отрасли и ипотечного кредитования со стороны правительства Российской Федерации. — Оценку обоснованности допущений, связанных с выполнением финансовых и нефинансовых ковенантов в существующих кредитных соглашениях.

руководства требует значительной степени суждения и включает различные оценки и прогнозы, характеризующиеся более высоким уровнем неопределенности. Как описано в Примечании 36, Руководство пришло к выводу об отсутствии существенной неопределенности, которая могла бы поставить под сомнение способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

Оценили адекватность соответствующей информации в консолидированной финансовой отчетности, такой как раскрытие информации о событиях после отчетной даты и анализ чувствительности к финансовым рискам и чувствительности в отношении обесценения запасов.

Прочие сведения

Дополнительная информация, прилагаемая к данной консолидированной финансовой отчетности на странице 108, представлена исключительно для удобства пользователей, не является частью данной консолидированной финансовой отчетности, и аудит данной информации не проводился.

Прочая информация

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

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

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

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

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

A blue circular stamp of the audit organization is placed over the signature. The stamp contains the text "ОГРН 1021700125628" and "АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КПМГ КРМГ»".

Алтухов К. В.

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906104747, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 73/21 от 25 мая 2021 года

АО «КПМГ»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 12006020351

Москва, Россия

24 июня 2022 года