

**Общество с ограниченной ответственностью
«ПИК-Корпорация»**

**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	10-108
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	109
Аудиторское заключение независимых аудиторов	111

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	28 744	33 824
Нематериальные активы и гудвил	16	15 624	13 903
Инвестиционная недвижимость	17	8 012	6 880
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	19	47 283	8
Прочие инвестиции	20	3 716	14 009
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	21	4 298	663
Отложенные налоговые активы	14	11 091	5 198
Итого внеоборотных активов		118 768	74 485
Оборотные активы			
Запасы	18	433 425	282 965
Прочие инвестиции	20	18 143	1 563
Активы по текущему налогу на прибыль		3 549	1 102
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	21	260 886	134 444
Денежные средства и их эквиваленты	23	106 847	96 305
Прочие оборотные активы		6 073	4 259
Итого оборотных активов		828 923	520 638
Итого активов		947 691	595 123

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	25		
Уставный капитал		80 585	80 585
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют		15	-
Нераспределенная прибыль		84 565	75 109
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		165 165	155 694
Неконтролирующая доля	27	3 441	2 170
Итого собственного капитала		168 606	157 864
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	26	340 993	161 551
Кредиторская задолженность	29	33 360	7 212
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	22	8 681	10 331
Резервы	28	343	165
Отложенные налоговые обязательства	14	29 860	26 366
Итого долгосрочных обязательств		413 237	205 625
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	26	72 551	29 481
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	29	250 136	169 897
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	22	7 195	3 693
Резервы	28	33 299	24 061
Обязательства по текущему налогу на прибыль		2 667	4 502
Итого краткосрочных обязательств		365 848	231 634
Итого обязательств		779 085	437 259
Итого собственного капитала и обязательств		947 691	595 123

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством Компании 24 июня 2022 года и подписана по его поручению:

С. Э. Гордеев,
Управляющий директор

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

млн руб.	Прим.	2021	2020
Выручка	9	465 168	356 798
Себестоимость реализованной продукции		(356 829)	(262 217)
Валовая прибыль		108 339	94 581
(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	8	(2 205)	692
Коммерческие расходы		(12 840)	(10 515)
Административные расходы	12	(8 450)	(6 416)
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	(95)	844
Прочие расходы, нетто	11	(4 298)	(1 498)
Прибыль от операционной деятельности		84 309	77 956
Финансовые доходы	10	11 952	7 572
Финансовые расходы	10	(18 620)	(7 120)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	10	(2 372)	(3 118)
Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период		(9 040)	(2 666)
Прибыль до налогообложения		75 269	75 290
Расход по налогу на прибыль	14	(14 604)	(13 496)
Прибыль за отчетный период		60 665	61 794
<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		60 680	61 794
Прибыль, причитающаяся:			
собственникам Компании		59 930	61 695
владельцам неконтролирующих долей	27	735	99
Общий совокупный доход, причитающийся:			
собственникам Компании		59 945	61 695
владельцам неконтролирующих долей	27	735	99
Общий совокупный доход за отчетный период		60 680	61 794

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2021 год

млн руб.	Прим.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании			Неконтролирую- щая доля	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Нераспределен- ная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2020 года		80 585	34 909	115 494	1 496	116 990
Прибыль за отчетный период		-	61 695	61 695	99	61 794
Общий совокупный доход за отчетный период		-	61 695	61 695	99	61 794
Операции с собственниками Компании						
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	27	-	-	-	(250)	(250)
Изменение неконтролирующих долей вследствие юридической реорганизации дочерних компаний	27	-	-	-	467	467
Прочие изменения	27	-	-	-	358	358
Дивиденды	25	-	(21 495)	(21 495)	-	(21 495)
Итого операций с собственниками Компании		-	(21 495)	(21 495)	575	(20 920)
Остаток на 31 декабря 2020 года		80 585	75 109	155 694	2 170	157 864

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2021 год

Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании

млн руб.	Прим.	Уставный капитал	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2021 года		80 585	-	75 109	155 694	2 170	157 864
Прибыль за отчетный период		-	-	59 930	59 930	735	60 665
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	59 930	59 945	735	60 680
Операции с собственниками Компании							
Прочие изменения	27	-	-	-	-	(198)	(198)
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей	27	-	-	-	-	739	739
Выбытие дочерних компаний с неконтролирующей долей	27	-	-	-	-	(5)	(5)
Дивиденды	25	-	-	(50 474)	(50 474)	-	(50 474)
Итого операций с собственниками Компании		-	-	(50 474)	(50 474)	536	(49 938)
Остаток на 31 декабря 2021 года		80 585	15	84 565	165 165	3 441	168 606

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2021 год

млн руб.	Прим.	2021	2020
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		60 665	61 794
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	15,16	4 585	3 051
Убыток от обесценения/(прибыль от восстановления обесценения) нефинансовых активов, нетто	24	95	(844)
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	11	1 681	854
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	17	(1 636)	(480)
Убыток/(прибыль) от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	8	2 205	(692)
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	2 372	3 118
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	9	(10 292)	(7 057)
Финансовые доходы	10	(11 952)	(7 572)
Финансовые расходы	10	18 620	7 120
Расход по налогу на прибыль	14	14 604	13 496
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	11	-	(120)
		79 199	72 880
Изменения:			
Запасов и прочих оборотных активов		(137 411)	(29 750)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями		(163 538)	(60 137)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль		92 010	(15 086)
Резервов		7 649	1 866
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов *		(122 091)	(30 227)
Налог на прибыль уплаченный		(20 256)	(5 648)
Проценты уплаченные		(19 385)	(5 613)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(161 732)	(41 488)

* 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 165 986 миллионов рублей (в 2020 году: 60 240 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		683	383
Проценты полученные		4 604	4 572
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(9 508)	(2 940)
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
Выкуп акций материнской компании		(758)	-
Покупка и продажа акций материнской компании, нетто		5 583	-
Поступление от выбытия инвестиционной недвижимости и возврат предоплат, полученных за продажу инвестиционной недвижимости		(4 769)	4 883
Займы выданные		(6 759)	(484)
Погашение займов выданных		1 219	329
Чистый поток денежных средств (использованных в)/от инвестиционной деятельности		(45 677)	10 687
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Выплаты по арендным обязательствам	26	(4 642)	(2 589)
Получение кредитов и займов	26	392 909	120 369
Погашение кредитов и займов	26	(189 651)	(46 133)
Поступления от размещения облигаций	26	48 116	7 000
Выкуп облигаций	26	(441)	(340)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	26	(130)	(150)
Дивиденды выплаченные	25	(28 359)	(15 907)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		217 802	62 250
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		10 393	31 449
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		149	5
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		96 305	64 851
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	23	106 847	96 305

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	Капитал	48
26	Кредиты и займы	49
27	Неконтролирующая доля	56
28	Резервы	58
29	Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	60
30	Финансовые инструменты	61
31	Условные обязательства	70
32	Основные дочерние компании	72
33	Операции со связанными сторонами	72
34	Операции с государством	77
35	События после отчетной даты	78
36	База для оценки	80
37	Основные положения учетной политики	80
38	Новые стандарты	103
39	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	106

1 Общая информация

(а) Организационная структура и виды деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Корпорация» (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 создана в 2000 году и контролируется Публичным акционерным обществом «ПИК-специализированный застройщик» (далее «материнская компания»). Акции Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» 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.

(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. 35) 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 37.

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 37 (b) «Выручка по договорам с покупателями» – признается ли выручка на протяжении времени или в определенный момент времени;
- примечание 16 «Нематериальные активы и гудвил» – 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 37 (o) «Обесценение» – уценка запасов, обесценение авансов выданных, основных средств и нематериальных активов и гудвила;
- примечания 28 «Резервы» и 37 (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 37 (l) «Аренда» – определение срока аренды и величины обязательства;

- примечание 30 (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 37 (o) «Обесценение» – ключевые допущения при определении возмещаемой стоимости;
- примечания 28 «Резервы», 31 «Условные обязательства» и 37 (g) «Резервы» – ключевые допущения относительно вероятности и величины оттока ресурсов;
- примечание 37 (o) «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 учетом накопленной амортизации. Данный метод предполагал расчет 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.

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.

Руководство 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 руководством 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	
млн руб.	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Выручка от продаж внешним покупателям	409 530	324 513	25 400	24 472	5 605	3 387	21 947	1 787	2 686	2 639	465 168	356 798
Выручка от продаж между сегментами	3 905	3 895	3 323	3 813	41 898	35 067	525	29	188	170	49 839	42 974
Итого выручка отчетного сегмента	413 435	328 408	28 723	28 285	47 503	38 454	22 472	1 816	2 874	2 809	515 007	399 772
 Валовая прибыль (убыток) отчетного сегмента	 99 444	 86 412	 7 467	 7 477	 116	 493	 190	 (189)	 1 122	 388	 108 339	 94 581
 Валовая маржа	 24%	 27%	 29%	 31%	 2%	 15%	 1%	 (11)%	 42%	 15%	 23%	 27%

(b) Информация о географических сегментах

Деятельность выделенных сегментов осуществляется в трех основных географических регионах, которые для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности именуются «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	329 234	225 304
Московская область	100 384	108 261
Прочие регионы	35 550	23 233
	465 168	356 798

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

млн руб.	2021	2020
Выручка		
Итого выручка отчетных сегментов	515 007	399 772
Исключение выручки от продаж между сегментами	(49 839)	(42 974)
Выручка от продаж внешним покупателям	465 168	356 798

Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения

Валовая прибыль отчетных сегментов	108 339	94 581
Консолидированная валовая прибыль	108 339	94 581

Нераспределенные суммы

(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	(2 205)	692
Коммерческие расходы	(12 840)	(10 515)
Административные расходы	(8 450)	(6 416)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	1 636	480
(Убыток от обесценения)/прибыль от восстановления обесценения нефинансовых активов, нетто	(95)	844
Прочие расходы, нетто	(4 298)	(1 498)
Финансовые доходы	11 952	7 572
Финансовые расходы	(18 620)	(7 120)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(2 372)	(3 118)
Доля в прибыли/(убытке) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	2 222	(212)
Консолидированная прибыль до налогообложения	75 269	75 290

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 покупателей 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	(17 730)	(129)
Нематериальные активы	(86)	(7)
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	-	(1 399)
Запасы	(1 128)	(63)
Прочие инвестиции	(489)	(41)
Налог на прибыль к возмещению	(1 340)	(133)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(8 231)	(1 202)
Отложенные налоговые активы	(3 049)	(145)
Отложенные налоговые обязательства	2 970	88
Кредиты и займы	362	159
Торговая и прочая кредиторская задолженность	11 053	800
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	654	-
Резервы	489	58
Налог на прибыль к уплате	1 857	-
Чистые активы	(14 668)	(2 014)
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	(1 765)	822
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости, нетто	(440)	(130)
(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	(2 205)	692

9 Выручка

(a) Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания

млн руб.	2021	2020
Выручка от реализации объектов недвижимости и строительная выручка	409 530	324 513
Выручка от реализации жилой недвижимости, признаваемая на протяжении времени	273 539	250 875
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	71 596	52 355
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая на протяжении времени	16 607	16 778
Выручка от продажи готовых к застройке земельных участков, признаваемая в момент времени	47 788	4 505
Выручка от прочей реализации	55 638	32 285
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	9 244	6 211
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	25 400	24 472
Итого выручка по договорам с покупателями	465 168	356 798

(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 3 249 миллионов рублей (за 2020 год: 5 132 миллиона 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. 37(b)).

Цена сделки определялась с учетом значительного компонента финансирования, рассчитанного по договорам с покупателями, заключенными в 2021 году, на основе процентных ставок от 5,99% до 10,07% (в 2020 году: от 6% 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 7 043 миллиона рублей (в 2020 году: 1 925 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 2 493 миллиона рублей (в 2020 году: 1 771 миллион 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 807 миллионов рублей (в 2020 году: чистое снижение выручки составило 867 миллионов рублей).

(iii) Расторжение договоров, ранее признанных в выручке

В 2021 году Группа отсрочила признанную в прошлых периодах выручку по расторгнутым в 2021 году договорам долевого участия в сумме 769 миллионов рублей (в 2020 году: 1 172 миллиона 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	44 814	32 478
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	109 342	45 503
Прочие оборотные активы, признанные в связи с затратами на заключение договоров	6 073	4 259
Торговая дебиторская задолженность	875	264
Обязательства по договорам	(93 324)	(89 161)

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 959 миллионов рублей), величина экономии по процентным расходам в составе обязательств по договорам с покупателями составила 5 325 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 856 миллионов рублей).

Обязанности к исполнению, невыполненные на конец отчетного периода, ожидаются к признанию в выручке в течение периода от года до девяти 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 335 210 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 269 489 миллионов рублей). Общая величина обязанности к исполнению по сегменту «Девелопмент и строительство», которая ожидается к признанию в выручке в течение следующих 12 месяцев, ориентировочно составляет 259 931 миллион рублей (на 31 декабря 2020 года: 163 118 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 59 700 миллионов рублей. В 2020 году из обязательств по договорам с покупателями по состоянию на 1 января 2020 года Группа признала выручку в размере 80 249 миллионов 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	16 726	14 851
Текущие обязательства по договорам, в том числе:	(10 183)	(3 137)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(7 816)	(2 013)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(2 367)	(1 124)

10 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2021	2020
Процентные доходы	5 056	5 089
Доход от изменения условий по долгосрочному финансовому инструменту*	-	2 300
Прибыль по курсовым разницам, нетто	144	14
Списание кредиторской задолженности	296	121
Прочие финансовые доходы	6 456	48
Финансовые доходы	11 952	7 572
Процентные расходы до капитализации в состав запасов	(32 139)	(12 731)
Капитализированные процентные расходы	19 253	9 002
Итого процентные расходы после капитализации	(12 886)	(3 729)
Убыток от обесценения финансовых активов	(1 442)	(1 574)
Неконтролирующая доля в прибыли обществ с ограниченной ответственностью Группы	(910)	(266)
Прочие финансовые расходы**	(3 382)	(1 551)
Финансовые расходы	(18 620)	(7 120)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(2 372)	(3 118)
Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период	(9 040)	(2 666)

* 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 2 379 миллионов рублей (в 2020 году: 568 миллионов 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 19 253 миллиона рублей (в 2020 году: 9 002 миллиона рублей) и значительный компонент финансирования в сумме 511 миллионов рублей (в 2020 году: 2 002 миллиона 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 7 700 миллионов рублей (в 2020 году: 6 316 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 7 644 миллиона рублей (в 2020 году: 6 159 миллионов 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 12 120 миллионов рублей (в 2020 году: 4 845 миллионов рублей).

Средневзвешенная ставка капитализации в 2021 году составила 8,8% (в 2020 году: 8,01%).

В 2021 году в составе процентных расходов до капитализации в состав запасов учтено 25 217 миллионов рублей процентов, начисленных по банковским кредитам и облигациям, без учета процентов по займам, полученным от материнской компании (в 2020 году: 8 508 миллионов рублей).

11 Прочие расходы, нетто

млн руб.	2021	2020
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(2 692)	(1 004)
Расходы на благотворительность	(46)	(12)
Убыток от выбытия основных средств	(103)	(12)
Убыток от списания нематериальных активов	(844)	(379)
Расходы по налогам	(188)	(27)
Результат от продажи и списания прочих активов	(734)	(463)
Прочие доходы, нетто	309	279
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	-	120
	(4 298)	(1 498)

12 Административные расходы

млн руб.	2021	2020
Расходы на персонал	3 686	3 152
Консультационные и иные услуги	1 297	655
Исследования и разработки	550	686
Налоги	867	693
Амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	596	204
Аренда	109	105
Программное обеспечение	18	14
Материальные затраты	450	358
Прочие административные расходы	877	549
	8 450	6 416

13 Расходы на персонал

млн руб.	2021	2020
Заработная плата и премии		
Себестоимость продаж	36 202	25 517
Административные расходы	3 036	2 575
Коммерческие расходы	97	66
	39 335	28 158
Социальные выплаты и отчисления		
Себестоимость продаж	8 324	6 212
Административные расходы	650	577
Коммерческие расходы	17	15
	8 991	6 804
Всего	48 326	34 962

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	(16 088)	(8 458)
Недоначислено в предыдущих периодах	(413)	(19)
Восстановление налогового резерва (см. прим. 28)	123	66
	(16 378)	(8 411)
Расход по отложенному налогу на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	1 774	(5 085)
	1 774	(5 085)
Итого расход по налогу на прибыль	(14 604)	(13 496)

(b) Сверка эффективной ставки налога

млн руб.	2021	%	2020	%
Прибыль до налогообложения	75 269	100	75 290	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(15 054)	(20)	(15 058)	(20)
Признание и использование налоговых активов по убыткам, ранее непризнанных	1 079	1	1 407	2
Недоначислено в предыдущих периодах	(413)	-	(19)	-
Невычитаемые расходы	(236)	-	93	-
Доход от выгодного приобретения	-	-	24	-
Влияние налоговых ставок в иностранных юрисдикциях	(103)	-	(9)	-
Восстановление налогового резерва	123	-	66	-
	(14 604)	(19)	(13 496)	(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	1 180	1 773	(1 367)	(1 304)	(187)	469
Инвестиционная недвижимость	(12)	7	(1 445)	(1 212)	(1 457)	(1 205)
Прочие инвестиции	370	177	(43)	(34)	327	143
Нематериальные активы и гудвил	21	7	(2 093)	(2 241)	(2 072)	(2 234)
Запасы	6 402	4 357	(30 813)	(28 209)	(24 411)	(23 852)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	4 372	2 453	(1 509)	(554)	2 863	1 899
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	1 896	696	(2 404)	(1 469)	(508)	(773)
Кредиты и займы	-	-	(5)	-	(5)	-
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	6 689	4 385	(8)	-	6 681	4 385
Налоговые активы/(обязательства)	20 918	13 855	(39 687)	(35 023)	(18 769)	(21 168)
Зачет по налогу	(9 827)	(8 657)	9 827	8 657	-	-
Отложенные налоговые активы/(обязательства)	11 091	5 198	(29 860)	(26 366)	(18 769)	(21 168)

(d) Изменение сальдо отложенного налога

млн руб.	1 января 2021 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Изменения в результате выбытия	Изменения в результате приобретений*	31 декабря 2021 года
Основные средства	469	(366)	(290)	-	(187)
Инвестиционная недвижимость	(1 205)	(252)	-	-	(1 457)
Прочие инвестиции	143	170	-	14	327
Нематериальные активы и гудвил	(2 234)	162	-	-	(2 072)
Запасы	(23 852)	(1 955)	1 396	-	(24 411)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	1 899	780	(505)	689	2 863
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	(773)	247	17	1	(508)
Кредиты и займы	-	(5)	-	-	(5)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	4 385	2 993	(697)	-	6 681
	(21 168)	1 774	(79)	704	(18 769)

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	628	(149)	(12)	2	469
Инвестиционная недвижимость	(1 118)	(87)	-	-	(1 205)
Прочие инвестиции	174	(31)	-	-	143
Нематериальные активы и гудвил	(2 418)	116	68	-	(2 234)
Запасы	(17 616)	(6 182)	(54)	-	(23 852)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	491	1 391	(17)	34	1 899
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	(249)	(574)	(42)	92	(773)
Кредиты и займы	(1)	1	-	-	-
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	3 940	430	-	15	4 385
	(16 169)	(5 085)	(57)	143	(21 168)

* 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 7 594 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года: 9 064 миллиона 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 льготы, не является вероятным.

(f) 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 210 324 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года: 96 532 миллиона 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
Фактическая/условно- первоначальная стоимость						
На 1 января 2020 года	17 089	8 024	10 443	1 134	5 093	41 783
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	11	298	-	17	-	326
Поступления	-	131	6	5	3 319	3 461
Поступления из запасов	-	-	-	-	853	853
Выбытия	(82)	(409)	(229)	(74)	(194)	(988)
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	349	619	4 431	168	(5 567)	-
На 31 декабря 2020 года	17 411	8 583	14 590	1 236	3 352	45 172
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса (см. прим. 7(а))	-	24	-	-	-	24
Поступления	841	4 780	6	157	8 329	14 113
Поступления из запасов	-	-	-	-	4 109	4 109
Выбытия	(897)	(769)	(329)	(346)	(208)	(2 549)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 8)	(1 186)	(1 106)	(15 429)	(74)	(2 787)	(20 582)
Реклассификация в запасы	(701)	(143)	(34)	(3)	(41)	(922)
Реклассификация между группами	110	(88)	17	(39)	-	-
Ввод в эксплуатацию	1 456	2 631	3 523	589	(8 199)	-
На 31 декабря 2021 года	17 034	13 912	2 344	1 520	4 555	39 365

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Объекты инфраструк- туры	Прочие основные средства	Незавершен- ное строительство	Итого
Накопленная амортизация и убытки от обесценения						
На 1 января 2020 года	(4 196)	(2 755)	(1 427)	(545)	(74)	(8 997)
Начисленная амортизация	(1 043)	(884)	(608)	(246)	-	(2 781)
Выбытия	56	181	41	56	-	334
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 8)	10	3	9	-	74	96
Реклассификация между группами	(2)	1	-	1	-	-
На 31 декабря 2020 года	(5 175)	(3 454)	(1 985)	(734)	-	(11 348)
Начисленная амортизация	(1 317)	(1 436)	(1 018)	(296)	-	(4 067)
Выбытия	669	598	270	258	-	1 795
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 8)	389	188	2 244	31	-	2 852
Реклассификация в запасы	134	1	12	-	-	147
Реклассификация между группами	(1)	1	-	-	-	-
На 31 декабря 2021 года	(5 301)	(4 102)	(477)	(741)	-	(10 621)
Балансовая стоимость						
На 1 января 2020 года	12 893	5 269	9 016	589	5 019	32 786
На 31 декабря 2020 года	12 236	5 129	12 605	502	3 352	33 824
На 31 декабря 2021 года	11 733	9 810	1 867	779	4 555	28 744

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 3 419 миллионов рублей, в коммерческие расходы в сумме 91 миллион рублей, в административные расходы в сумме 557 миллионов рублей (в 2020 году: 2 479 миллионов рублей, 107 миллионов рублей, 195 миллионов рублей соответственно).

(b) Права аренды

По состоянию на 31 декабря 2021 года чистая балансовая стоимость арендуемого имущества составляла 5 521 миллион рублей (на 31 декабря 2020 года: 1 323 миллиона рублей). Информация о договорах аренды раскрыта в примечании 22.

(c) 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 3 737 миллионов рублей (в 2020 году: 682 миллиона рублей).

16 Нематериальные активы и гудвил

млн руб.	Клиентская база	Гудвил	Концессия	Проектные разработки	Программное обеспечение	Прочие	Итого
Фактическая/условно- первоначальная стоимость							
На 1 января 2020 года	11 334	197	620	267	696	525	13 639
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	43	-	-	-	-	-	43
Поступления	-	67	191	400	315	234	1 207
Выбытия	(381)	-	-	-	(16)	(37)	(434)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 8)	-	-	-	-	-	(16)	(16)
На 31 декабря 2020 года	10 996	264	811	667	995	706	14 439
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса (см. прим. 7(a))	101	514	-	-	-	-	615
Поступления	-	61	161	1 612	472	256	2 562
Выбытия	(634)	-	-	(180)	(78)	(41)	(933)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 8)	(43)	-	-	-	(4)	(60)	(107)
На 31 декабря 2021 года	10 420	839	972	2 099	1 385	861	16 576

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)	(200)	(315)
Начисленная амортизация	-	-	(27)	(40)	(42)	(161)	(270)
Выбытия	-	-	-	-	3	37	40
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 8)	-	-	-	-	-	9	9
На 31 декабря 2020 года	-	-	(50)	(40)	(131)	(315)	(536)
Начисленная амортизация	-	-	(36)	(149)	(148)	(185)	(518)
Выбытия	-	-	-	1	39	41	81
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 8)	-	-	-	-	-	21	21
На 31 декабря 2021 года	-	-	(86)	(188)	(240)	(438)	(952)
Балансовая стоимость							
На 1 января 2020 года	11 334	197	597	267	604	325	13 324
На 31 декабря 2020 года	10 996	264	761	627	864	391	13 903
На 31 декабря 2021 года	10 420	839	886	1 911	1 145	423	15 624

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	365 778	238 774
Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы	35 710	20 647
Сырье и материалы	18 618	10 354
Актив в форме права пользования	13 319	13 190
	433 425	282 965
Обесценение	(2 028)	(1 956)

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 14 168 миллионов рублей подлежит погашению в течение следующего года и включена в краткосрочную кредиторскую задолженность за приобретенные земельные участки, задолженность в сумме 22 022 миллиона рублей включена в долгосрочную кредиторскую задолженность за приобретение земельных участков.

Незавершенное строительство в сумме 329 878 миллионов рублей относится к объектам, подлежащим завершению более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2020 года: 199 165 миллионов рублей).

Незавершенное строительство в сумме 1 миллион рублей относится к проектам материнской компании, где Группа выступает техническим заказчиком (на 31 декабря 2020 года: 108 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 30 182 миллиона 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	(739)	(869)	(348)	(1 956)
Начисление резерва	-	(366)	(87)	(453)
Восстановление резерва	71	275	-	346
Использование резерва	-	94	15	109
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	(74)	-	-	(74)
На 31 декабря 2021 года	(742)	(866)	(420)	(2 028)

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	(2 690)	(685)	(343)	(3 718)
Начисление резерва	(142)	(699)	(325)	(1 166)
Восстановление резерва	1 584	105	300	1 989
Перемещение резерва	77	(77)	-	-
Использование резерва	432	487	-	919
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	-	-	20	20
На 31 декабря 2020 года	(739)	(869)	(348)	(1 956)

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>		
Облигации материнской компании в рублях по фиксированным ставкам 8,7-11,25%	-	7 242
Облигации материнской компании в рублях с переменной ставкой, ключевая ставка ЦБ РФ+ 0,5% и +1,45%	-	6 544
Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 10,06-12,6%	2 928	-
Долевые инструменты материнской компании	655	-
Депозиты в банках	-	124
Прочие инвестиции	133	99
	3 716	14 009
Убыток от обесценения	(41)	(175)
<i>Краткосрочные</i>		
Облигации материнской компании в рублях по фиксированным ставкам 8,7-11,25%	7 884	984
Облигации материнской компании в рублях с переменной ставкой, ключевая ставка ЦБ РФ+ 0,5% и +1,45%	6 998	128
Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 7,5% - 12%	3 122	441
Депозиты в банках	129	-
Прочие инвестиции	10	10
	18 143	1 563
Убыток от обесценения	(431)	(131)

Прочие инвестиции Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года учитываются по амортизированной стоимости (см. прим. 30 (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	193	-
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	4 105	663
	4 298	663
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 30(b))	-	(10)
Краткосрочная		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	154 838	78 245
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация» и прочих услуг	12 109	12 816
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	4 783	2 412
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	36 045	8 341
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	21 251	10 390
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	8 571	7 482
Дебиторская задолженность по налогам	15 622	2 633
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	1 293	1 376
Прочая дебиторская задолженность	6 374	10 749
	260 886	134 444
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 30(b))	(4 411)	(3 169)
Убыток от обесценения нефинансовых активов (см. прим. 24)	(973)	(1 284)

На 31 декабря 2021 года торговая дебиторская задолженность и активы по договорам по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, составила 124 354 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года: 51 750 миллионов рублей).

На 31 декабря 2021 года авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, составили 22 241 миллион рублей (на 31 декабря 2020 года: 3 850 миллионов рублей).

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	13 190	898	334	91	14 513
Заключение новых договоров аренды	8 798	640	4 701	178	14 317
Модификация договоров аренды	(6 830)	53	(4)	(5)	(6 786)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(1 838)	(153)	(389)	(47)	(2 427)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(220)	-	-	(220)
Выбытия дочерних компаний	(1)	(450)	(95)	(11)	(557)
На 31 декабря 2021 года	13 319	768	4 547	206	18 840

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	12 635	1 033	276	80	14 024
Заключение новых договоров аренды	8 451	637	4 701	178	13 967
Модификация договоров аренды	(6 830)	46	(2)	(5)	(6 791)
Процентные расходы по аренде	954	92	140	10	1 196
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(4 706)	(417)	(676)	(67)	(5 866)
Выбытия дочерних компаний	(5)	(524)	(114)	(11)	(654)
На 31 декабря 2021 года	10 499	867	4 325	185	15 876

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	4 844	1 358	190	82	6 474
Заключение новых договоров аренды	7 231	269	285	31	7 816
Модификация договоров аренды	3 406	(385)	(57)	-	2 964
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(2 291)	(176)	(84)	(22)	(2 573)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(168)	-	-	(168)
На 31 декабря 2020 года	13 190	898	334	91	14 513

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	4 171	1 465	161	82	5 879
Заключение новых договоров аренды	7 231	269	285	31	7 816
Модификация договоров аренды	3 406	(397)	(61)	(1)	2 947
Процентные расходы по аренде	619	105	23	7	754
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(2 792)	(409)	(132)	(39)	(3 372)
На 31 декабря 2020 года	12 635	1 033	276	80	14 024

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 3 256 миллионов рублей и отражены в текущих расходах в сумме 283 миллиона (в 2020 году: 1 808 миллионов рублей и 83 миллиона рублей соответственно).

Будущие затраты на аренду с переменными ставками ориентировочно с 2022 по 2037 годы Группа оценивает в сумме 19 843 миллиона рублей по состоянию на 31 декабря 2021 года (на 31 декабря 2020 года: 11 360 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	154	44	7	3	208
8,21% - 11%	2021	594	57	2	-	653
6% - 7,5%	2022	313	40	2	2	357
7,51% - 9,1%	2022	875	33	54	9	971
6% - 7,5%	2023	855	4	49	-	908
7,51% - 9,1%	2023	742	56	20	29	847
6,7% - 9,3%	2024	2 573	236	135	23	2 967
6,7% - 9,3%	2025	941	12	7	-	960
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:		12 635	1 033	276	80	14 024
На 31 декабря 2021 года						
6% - 9,9%	2022	4 348	241	16	21	4 626
6% - 8%	2023	-	25	35	13	73
8,1% - 10,1%	2023	447	38	23	13	521
6,7% - 8%	2024	574	30	401	23	1 028
8,1% - 10,1%	2024	19	144	3 737	115	4 015
7% - 10,1%	2025	368	23	82	-	473
7,5% - 10,1%	2026	2 027	258	4	-	2 289
7,4% - 8,3%	2027-2029	82	30	-	-	112
9%-10%	2027 - 2033	2 634	17	27	-	2 678
10% - 11,1%	2033 - 2054	-	61	-	-	61
Итого:		10 499	867	4 325	185	15 876

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	106 320	95 863
Денежные средства с ограничением к использованию	525	441
Денежные средства и их эквиваленты	106 847	96 305

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Эскроу счета	177 551	69 375

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 165 986 миллионов рублей (в 2020 году: 60 240 миллионов рублей).

В 2021 году в связи 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 57 799 миллионов рублей, из которых в сумме 29 801 миллион рублей было зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию и в сумме 621 миллион 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 42 884 миллиона рублей размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2020 года: 49 222 миллиона 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 30.

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 453 миллиона рублей и восстановлен резерв в размере 346 миллионов рублей (в 2020 году: начислен резерв под обесценение запасов в сумме 1 166 миллионов рублей и восстановлен резерв в сумме 1 989 миллионов рублей). Резерв в сумме 109 миллионов рублей был использован в связи с завершением строительства проектов или продаж готовой продукции (в 2020 году: 919 миллионов рублей). Таким образом, чистый убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, составил 774 миллиона рублей (в 2020 году: 238 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 483 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года: 547 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: 84 миллиона рублей).

В связи с ухудшением экономической ситуации в феврале 2022 года (см. прим. 35) 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 7 052 миллиона рублей. Увеличение ставки дисконтирования на 10 процентных пунктов привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 31 декабря 2021 года на 384 миллиона рублей.

Перенос сроков начала строительства новых корпусов на один год привел бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 31 декабря 2021 года на 361 миллион 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

		31 декабря 2021 года		
млн руб.	Прим.	Балансовая стоимость	Убыток от обесценения/ списания	Остаток с учетом обесценения
Основные средства	15	29 263	(519)	28 744
Нематериальные активы и гудвил	16	15 624	-	15 624
Запасы	18	435 453	(2 028)	433 425
Авансы выданные	21	66 840	(973)	65 867
Итого		547 180	(3 520)	543 660

31 декабря 2020 года				
млн руб.	Прим.	Балансовая стоимость	Убыток от обесценения/ списания	Остаток с учетом обесценения
Основные средства	15	34 597	(773)	33 824
Нематериальные активы и гудвил	16	13 903	-	13 903
Запасы	18	284 921	(1 956)	282 965
Авансы выданные	21	27 497	(1 284)	26 213
Итого		360 918	(4 013)	356 905

(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	(724)	(406)
	(724)	(453)
Восстановление убытков от обесценения		
Авансы выданные	629	226
Запасы	-	1 071
	629	1 297
	(95)	844

В 2021 году убытки от обесценения основных средств в сумме 254 миллиона рублей и авансов выданных в сумме 406 миллионов рублей были списаны в счет выбытия соответствующих активов (в 2020 году: 78 миллионов рублей и 41 миллион рублей, соответственно).

25 Капитал

На 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года уставный капитал Компании составляет 80 585 миллионов рублей. Доля в уставном капитале на 100% принадлежит Публичному акционерному обществу «ПИК-специализированный застройщик».

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.

В 2021 году Группой были объявлены дивиденды в сумме 50 410 миллионов рублей в пользу материнской компании. Дивиденды были частично выплачены в течение 2021 года в сумме 22 387 миллионов рублей, оставшаяся задолженность по начисленным дивидендам включена в состав кредиторской задолженности.

В 2021 году была списана кредиторская задолженность по дивидендам, начисленным в прошлых периодах, в сумме 189 миллионов рублей в связи с истечением срока давности.

В 2021 году были частично выплачены дивиденды в пользу материнской компании, объявленные и одобренные в прошлых отчетных периодах, в сумме 5 910 миллионов рублей.

В 2020 году Группой были объявлены дивиденды в сумме 21 495 миллионов рублей в пользу материнской компании. Дивиденды были частично выплачены в течение 2020 года в сумме 15 907 миллионов рублей, оставшаяся задолженность по начисленным дивидендам включена в кредиторскую задолженность.

Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют

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

26 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 30.

млн руб.	<u>31 декабря 2021 года</u>	<u>31 декабря 2020 года</u>
Долгосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	62 793	14 773
Необеспеченные займы полученные	115	114
Необеспеченные займы, полученные от материнской компании	660	20 539
Проектное финансирование	266 552	115 713
Обеспеченные банковские кредиты	5 958	6 216
Проценты к уплате	4 915	4 196
	<u>340 993</u>	<u>161 551</u>
Краткосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	340	340
Необеспеченные займы полученные	520	103
Необеспеченные займы, полученные от материнской компании	5 746	6 034
Проектное финансирование	47 684	16 679
Обеспеченные банковские кредиты	9 895	2 521
Проценты к уплате	8 366	3 804
	<u>72 551</u>	<u>29 481</u>
	<u>413 544</u>	<u>191 032</u>

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 991 га (на 31 декабря 2020 года: 847 га), балансовой стоимостью 153 230 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 51 700 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 «Новохохловская 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%	-

Выпуск и погашение облигаций

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 30 (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	201 149	194 751	48 296	46 772
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 займы полученные	руб	5%-10,5%	2022-2023	635	635	217	217
Необеспеченные займы, полученные от материнской компании	руб	6,25%-13%	2022-2023	6 406	6 406	26 573	26 573
Еврооблигации	долл. США	5,625%	2026	39 004	38 499	-	-
Облигации	руб	7,4%-8,25%	2023-2024	23 901	23 814	14 000	13 953
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,5%	2023	820	820	1 160	1 160
				407 459	400 263	184 634	183 032

* 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				Собственный капитал		
	Облигации, за вычетом выкупленных Группой	Кредиты	Необеспеченные займы полученные	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля	Дивиденды к уплате	Итого
На 1 января 2021 года	15 157	144 294	31 581	14 024	2 170	6 444	213 670
Поступления	48 116	392 006	903	-	-	-	441 025
Выплаты	(441)	(162 301)	(27 350)	(4 642)	(130)	(28 359)	(223 223)
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	47 675	229 705	(26 447)	(4 642)	(130)	(28 359)	217 802
Начисленные проценты	1 851	23 256	3 719	1 196	-	-	30 022
Проценты уплаченные	(1 969)	(12 510)	(3 710)	(1 196)	-	-	(19 385)
Заключение новых договоров аренды	-	-	-	13 967	-	-	13 967
Модификация договоров аренды	-	-	-	(6 791)	-	-	(6 791)
Начисление дивидендов	-	-	-	-	-	50 474	50 474
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов	-	(30 422)	-	-	-	-	(30 422)
Прочие изменения	755	(216)	(36)	(682)	532	79	432
Реклассификация из кредиторской задолженности/(в кредиторскую задолженность)	-	(6 000)	6 723	-	-	-	723
Признание экономии на процентных расходах по проектному финансированию при использовании счетов эскроу	-	(9 862)	-	-	-	-	(9 862)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля, за вычетом уплаченных денежных средств	-	-	-	-	869	-	869
На 31 декабря 2021 года	63 469	338 245	11 830	15 876	3 441	28 638	461 499

млн руб.	Обязательства				Собственный капитал		
	Облигации, за вычетом выкупленных Группой	Кредиты	Необеспеченные займы полученные	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля	Дивиденды к уплате	Итого
На 1 января 2020 года	8 548	61 993	37 354	5 879	1 496	856	116 126
Поступления	7 000	120 369	-	-	-	-	127 369
Выплаты	(340)	(37 611)	(8 522)	(2 589)	(150)	(15 907)	(65 119)
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	6 660	82 758	(8 522)	(2 589)	(150)	(15 907)	62 250
Начисленные проценты	815	7 682	3 119	754	-	-	12 370
Проценты уплаченные	(866)	(3 434)	(559)	(754)	-	-	(5 613)
Заклучение новых договоров аренды	-	-	-	7 816	-	-	7 816
Модификация договоров аренды	-	-	-	2 947	-	-	2 947
Зачеты по договорам аренды	-	-	-	(29)	-	-	(29)
Начисление дивидендов	-	-	-	-	-	21 495	21 495
Прибыль отчетного периода	-	-	-	-	99	-	99
Изменение неконтролирующих долей вследствие юридической реорганизации дочерних предприятий	-	-	-	-	467	-	467
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов	-	(1 835)	-	-	-	-	(1 835)
Прочие изменения	-	(2 870)	189	-	358	-	(2 323)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля, за вычетом уплаченных денежных средств	-	-	-	-	(100)	-	(100)
На 31 декабря 2020 года	15 157	144 294	31 581	14 024	2 170	6 444	213 670

27 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»	Производитель лифтового оборудования	Прочие	Итого
Баланс на 1 января 2021 года	1 227	613	169	17	144	2 170
Доля в прибыли/(убытке) отчетного периода	792	(197)	(8)	4	144	735
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей	700	-	-	-	39	739
Выбытие дочерних компаний с неконтролирующей долей	-	-	-	-	(5)	(5)
Прочие изменения	-	-	-	-	(198)	(198)
Баланс на 31 декабря 2021 года	2 719	416	161	21	124	3 441

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	344	183	81	1 496
Доля в прибыли/(убытке) отчетного периода	370	(1)	3	(327)	-	54	99
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	-	-	-	(183)	(67)	(250)
Изменение неконтролирующих долей вследствие юридической реорганизации дочерних предприятий	400	-	-	-	-	67	467
Прочие изменения	349	-	-	-	-	9	358
Баланс на 31 декабря 2020 года	1 227	613	169	17	-	144	2 170

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»	Производитель лифтового оборудования	Прочие	Итого
на 31 декабря 2021 года						
Внеоборотные активы	1 039	1 238	245	1 067	14 620	18 209
Оборотные активы	25 677	1 548	397	4 417	31 553	63 592
Долгосрочные обязательства	4 873	60	67	163	6 065	11 228
Текущие обязательства	8 449	2 063	50	3 881	22 078	36 521
Чистые активы	13 394	663	525	1 440	18 030	34 052
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	2 719	416	161	21	124	3 441
Выручка	11 825	1 479	192	6 210	49 401	69 107
Прибыль/(убыток)	3 202	(396)	(24)	440	5 946	9 168
Общий совокупный доход/(расход)	3 202	(396)	(24)	440	5 946	9 168
Прибыль/(убыток), приходящиеся на неконтролирующую долю	792	(197)	(8)	4	144	735

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	13 738	16 373
Оборотные активы	6 960	-	245	2 474	23 637	33 316
Долгосрочные обязательства	358	-	30	198	3 599	4 185
Текущие обязательства	4 598	10	(87)	1 838	34 792	41 151
Чистые активы	2 054	1 228	548	1 539	(1 016)	4 353
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	1 227	613	169	17	144	2 170
Выручка	5 847	-	246	4 105	38 475	48 673
Прибыль/(убыток)	740	(2)	11	489	(4 592)	(3 354)
Общий совокупный доход/(расход)	740	(2)	11	489	(4 592)	(3 354)
Прибыль/(убыток), приходящиеся на неконтролирующую долю	370	(1)	3	(327)	54	99

28 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	21 813	350	123	1 525	415	24 226
Начисление резерва	16 405	3 299	-	1 230	224	21 158
Восстановление резерва	(913)	(599)	(123)	(278)	-	(1 913)
Использование резерва	(6 457)	(2 169)	-	(663)	(51)	(9 340)
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	(473)	(15)	-	(1)	-	(489)
На 31 декабря 2021 года	30 375	866	-	1 813	588	33 642

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	19 330	336	209	2 061	-	21 936
Начисление резерва	13 283	3 431	-	747	461	17 922
Восстановление резерва	(1 072)	(500)	(66)	(658)	(23)	(2 319)
Использование резерва	(9 727)	(2 917)	-	(588)	(23)	(13 255)
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	(1)	-	(20)	(37)	-	(58)
На 31 декабря 2020 года	21 813	350	123	1 525	415	24 226

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 определенных очередей от 1 до 3 лет. Величина оцененных таким образом расходов может быть пересмотрена в результате изменений норм и правил городской застройки, которые предопределяют 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 3 914 миллионов рублей (в 2020 году: 348 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 123 миллиона 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 123 миллиона рублей (в 2020 году: 66 миллионов рублей).

В 2021 и 2020 годах 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 1 813 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 1 525 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 588 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 415 миллионов рублей).

29 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	32 877	6 774
Кредиторская задолженность по договорам подряда	459	433
Прочие обязательства	24	5
	33 360	7 212
<i>Краткосрочная</i>		
Обязательства и авансы полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	93 324	89 161
Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков	5 055	6 888
Авансы полученные по договорам реализации земельных участков, готовых к застройке	14 000	-
Авансы полученные прочие	10 320	8 327
Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство»	16 675	13 926
Торговая кредиторская задолженность сегмента «Эксплуатация»	9 217	10 972
Торговая кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	18 930	4 878
Торговая кредиторская задолженность по прочей деятельности	7 451	8 221
Задолженность перед персоналом	7 551	4 406
Прочие налоги к уплате	18 716	8 579
Кредиторская задолженность перед владельцами неконтролирующих долей	1 878	644
Дивиденды к уплате	28 638	6 444
Прочая кредиторская задолженность	18 381	7 451
	250 136	169 897

На 31 декабря 2021 года обязательства по договорам с покупателями недвижимости по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, составили 58 945 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 65 845 миллионов рублей).

На 31 декабря 2021 года торговая кредиторская задолженность по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, составила 11 426 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 10 315 миллионов рублей).

На 31 декабря 2021 года авансы, полученные по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, составили 362 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года: 297 миллионов рублей).

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 30.

30 Финансовые инструменты

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств (см. прим. 30 (е)), а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

млн руб.	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Уровень 1			
Финансовые активы:			
Облигации материнской компании	20	14 882	14 898
Долевые инструменты материнской компании	20	655	-
Финансовые обязательства:			
Облигации, выпущенные без обеспечения	26	(63 469)	(15 157)
Уровень 3			
Активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	23	106 847	96 305
Торговая и прочая дебиторская задолженность	21	183 695	106 261
Займы выданные, банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций, и инвестиции, учитываемые методом долевого участия		50 679	682
Обязательства:			
Кредиты и займы	26	(350 075)	(175 875)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	22	(15 876)	(14 024)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	29	(132 652)	(59 104)
		(205 314)	(46 014)

(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 руководство Группы.

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 и материнской 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
Облигации материнской компании, займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	21 859	15 572
Дебиторская задолженность, включая активы по договору	183 695	106 261
Денежные средства и их эквиваленты	106 847	96 305
	312 401	218 138

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	306	3 179	3 485
Использование резерва	(17)	(338)	(355)
Начисление резерва	279	2 500	2 779
Восстановление резерва	(97)	(807)	(904)
Выбыло резерва	1	(123)	(122)
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2021 года	472	4 411	4 883

млн руб.	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность	Итого
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2020 года	373	2 064	2 437
Использование резерва	(18)	(64)	(82)
Начисление резерва	52	2 118	2 170
Восстановление резерва	(101)	(939)	(1 040)
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2020 года	306	3 179	3 485

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	155 812	(13)	78 156	(11)
Выше среднего	12 442	(348)	12 136	(183)
Средний	8 090	(623)	7 109	(520)
Ниже среднего	107	(27)	1 321	(15)
Низкий	7	(3)	87	(49)
Дефолт	1 605	(1 527)	865	(689)
Итого	178 063	(2 541)	99 674	(1 467)

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 несущественным.

(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	18 706	(92)	15 108	(54)
Выше среднего	2 984	(51)	142	(3)
Средний	224	(41)	482	(107)
Ниже среднего	-	-	2	-
Низкий	229	(100)	-	-
Дефолт	188	(188)	144	(142)
Итого	22 331	(472)	15 878	(306)

(viii) Денежные средства

Группа не начисляет резерв на ожидаемые кредитные убытки в отношении денежных средств по причине несущественности, 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 руководством Группы, 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 123 417 миллионов рублей (в 2020 году: 44 153 миллиона 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	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	Итого
Банковские кредиты	330 089	46 430	11 199	31 633	101 293	96 502	49 636	336 693
Облигации	63 133	170	170	20 880	3 500	39 005	-	63 725
Займы	7 041	2 800	3 466	775	-	-	-	7 041
Проценты к уплате	13 281	13 126	10 787	11 114	24 656	30 789	11 552	102 024
Торговая и прочая кредиторская задолженность	160 797	120 411	3 356	7 545	10 938	24 818	5 544	172 612
Обязательства по аренде	15 876	4 676	3 530	3 815	3 237	2 314	758	18 330
	590 217	187 613	32 508	75 762	143 624	193 428	67 490	700 425

31 декабря 2020 года

Денежные потоки по договору

млн руб.	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	Итого
Банковские кредиты	141 129	6 987	12 229	67 799	26 282	24 981	4 406	142 684
Облигации	15 113	170	170	340	10 979	3 500	-	15 159
Займы	26 790	1 768	4 368	20 539	115	-	-	26 790
Проценты к уплате	8 000	5 406	4 949	12 723	2 650	4 024	425	30 177
Торговая и прочая кредиторская задолженность	72 733	64 789	1 485	2 531	1 040	3 315	1 447	74 607
Обязательства по аренде	14 024	2 276	2 691	4 396	3 137	3 758	1 379	17 637
	277 789	81 396	25 892	108 328	44 203	39 578	7 657	307 054

(d) Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение валютных курсов, процентных ставок или цен на акции, могут повлиять на прибыль Группы или стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удерживать 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. 26). Влияние на уровень валютного риска операций, выраженных в прочих иностранных валютах, незначительно.

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 фиксированной ставкой		33 481	38 681
Банковские депозиты в составе денежных средств и их эквивалентов		8 122	22 555
Долгосрочная дебиторская задолженность	21	4 298	663
Облигации материнской компании, займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	20	21 061	15 463
Финансовые обязательства с переменной ставкой		(330 909)	(139 108)
Кредиты и займы	26	(330 909)	(139 108)
Финансовые обязательства с фиксированной ставкой		(122 537)	(66 461)
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	29	(37 307)	(8 513)
Кредиты и займы	26	(69 354)	(43 924)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	22	(15 876)	(14 024)
		(419 965)	(166 888)

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 1 309 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: на 948 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 6 547 миллионов 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 балансовая стоимость облигаций,

за вычетом выкупленных Группой, превышала справедливую стоимость на 74 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года справедливая стоимость облигаций превышала балансовую стоимость на 494 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.

Руководство Группы 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 39.

31 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. 28).

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система

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

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

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.

32 Основные дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа контролировала 390 юридических лиц (на 31 декабря 2020 года: 332 юридических лица). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность. Основные дочерние компании включают 115 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-Инвестпроект»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Инжстрой-Инновации»	Россия	70%	70%	70%	70%
ООО «УК Кварта»	Россия	100%	-	100%	-
ООО «Ловитель»	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%	-

33 Операции со связанными сторонами

(a) Отношения контроля

По состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 года непосредственной материнской компанией является Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик». По состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 года конечный контроль над Компанией осуществляет господин С.Э. Гордеев.

(b) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников в 2021 и 2020 годах, были незначительны.

(с) Балансовые остатки со связанными сторонами

(i) Остатки по операциям с материнской компанией и ее дочерними обществами

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Активы в форме права пользования	57	90
Долевые инструменты материнской компании	655	-
Долгосрочные облигации	-	13 786
Краткосрочные облигации	14 882	1 112
Торговая дебиторская задолженность	740	751
Дебиторская задолженность, сложившаяся на внешних проектах Группы по договорам технического заказа, где Группа выступает техническим заказчиком	3 989	1 985
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам девелоперского сегмента по проектам материнской компании	439	398
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	21	126
Прочая дебиторская задолженность	197	5 922
Долгосрочные необеспеченные займы полученные	(660)	(20 539)
Долгосрочные проценты к уплате	(5)	(3 124)
Долгосрочные обязательства по договорам долгосрочной аренды	(6)	(77)
Долгосрочные обязательства по приобретению земельных участков	(574)	(533)
Краткосрочные необеспеченные займы полученные	(5 746)	(6 034)
Краткосрочные проценты к уплате	(4 652)	(1 633)
Кредиторская задолженность по договорам технического заказа по проектам, где Группа выступает застройщиком	(1 158)	(1 620)
Торговая кредиторская задолженность	(3 093)	(6 356)
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков по девелопменту	-	(5 236)
Авансы полученные по внешним проектам Группы по договорам технического заказа, где Группа выступает техническим заказчиком	(2 354)	(8 480)
Авансы полученные прочие	(2 796)	(675)
Прочая кредиторская задолженность	(1 819)	(3 404)
Краткосрочные обязательства по договорам долгосрочной аренды	(11)	(55)
Дивиденды к уплате	(28 360)	(6 433)
Итого	(30 254)	(40 029)

(ii) 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	4 094
Проценты к уплате по займам полученным	(92)
Обязательства и авансы полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	(5 697)
Прочая кредиторская задолженность	(6 043)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	(51)
Итого	(7 757)

(iii) Остатки по операциям с прочими связанными сторонами

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 8%	1 366	22
Торговая дебиторская задолженность сегмента «Девелопмент и строительство» и прочая дебиторская задолженность	7	1 618
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	706	164
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	512	11
Авансы полученные прочие	(62)	(1)
Кредиторская задолженность по строительным работам и прочая торговая кредиторская задолженность	(162)	(36)
Прочая кредиторская задолженность	(1)	(100)
Итого	2 366	1 678

(d) Обороты со связанными сторонами

(i) Обороты по операциям с материнской компанией и ее дочерними обществами

млн руб.	2021	2020
Выручка в разрезе сегментов		
Девелопмент и строительство	6 715	3 376
Индустриальный сегмент	-	24
Эксплуатация	226	233
Прочие виды деятельности	847	743
Себестоимость в разрезе сегментов		
Прочие виды деятельности	(448)	(312)
Агентское вознаграждение	(8 361)	(9 323)
Прочие административные расходы	(256)	(35)
Прибыль/(убыток) от выбытия основных средств	94	(29)
Результат от продажи и списания прочих активов	(3)	-
Прочие (расходы)/доходы, нетто	(5)	6
Процентные доходы	2 061	1 217
Процентные расходы до капитализации	(3 760)	(3 139)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	-	(206)
Убыток от обесценения финансовых активов	(41)	-
Итого	(2 931)	(7 445)

По состоянию на 31 декабря 2021 года остаток по займам, полученным от связанных сторон, вместе с начисленными процентами составил 11 063 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года: 31 330 миллионов рублей).

В течение 2021 года Группа погасила займы от материнской компании на сумму 20 167 миллионов рублей с учетом зачета кредиторской задолженности перед материнской компании в счет займов в сумме 6 861 миллион рублей (в течение 2020 года: 8 522 миллиона рублей).

В течение 2021 года Группа отразила в составе коммерческих расходов агентское вознаграждение связанной стороне за продажу квартир в сумме 8 361 миллион рублей (в течение 2020 года: 9 323 миллиона рублей). По состоянию на 31 декабря 2021 года остаток агентского вознаграждения,

не списанного в коммерческие расходы, составляет 2 952 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года: 2 989 миллионов рублей).

В течение 2021 года Группа начислила дивиденды в сумме 50 410 миллионов рублей в пользу материнской компании и выплатила их вместе с задолженностью прошлых периодов в сумме 28 297 миллионов рублей. В 2021 году была списана кредиторская задолженность по дивидендам, начисленным в прошлых периодах, в сумме 189 миллионов рублей в связи с истечением срока давности. В течение 2020 года Группа начислила дивиденды в сумме 21 495 миллионов рублей, из которых было выплачено 15 907 миллионов рублей в том же периоде.

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 акций материнской компании 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 прочих финансовых доходов. Неразмещенные заемные акции в количестве 21 531 198 акций были возвращены компании-заимодавцу. В декабре 2021 года Группа выкупила у Банка глобальные депозитарные расписки материнской компании 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 1 731 миллион рублей также учтены в составе прочих финансовых доходов.

Нетто-доход, полученный от торговых операций акциями материнской компании составил 5 583 миллиона рублей.

Помимо вторичного публичного размещения, описанного выше, в октябре 2021 года Группа выкупила 596 173 акций материнской компании на общую сумму 758 миллионов рублей, которые учтены в составе прочих инвестиций (см. прим. 20). По состоянию на 31 декабря 2021 года справедливая стоимость акций материнской компании составила 655 миллионов рублей.

В 2020 году Группа приобрела услуги по договорам технического заказа и прочим аналогичным договорам на сумму 1 миллион рублей с их участием в расчетах с подрядными организациями по проектам Группы.

В 2020 году Группа приобрела у материнской компании земельный участок стоимостью 720 миллионов рублей, задолженность по приобретению земельного участка на 31 декабря 2020 года учтена в составе кредиторской задолженности в сумме 533 миллиона рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группой предоставлено поручительство Банку в отношении двух кредитов на сумму 23 049 миллионов рублей, выданных материнской компании, сроком погашения в 2024 и 2025 годах. Ставка по кредитам переменная, рассчитываемая от базовых эффективных ставок от ключевой ставки ЦБ РФ+2% с капитализацией (на 31 декабря 2020 года: 31 194 миллиона рублей).

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа предоставила гарантии в отношении контрактов по беспоставочным финансовым инструментам, заключенных материнской компанией с Банком, согласно которой Группа выступает поручителем по ежеквартальным платежам в адрес Банка каждый квартал до 31 января 2023 года и поручается по всем платежам, если таковые возникнут, при завершении сделок. В 2021 году сумма платежей составила 1 892 миллиона рублей (в 2020 году: 2 161 миллион рублей). Основываясь на текущих оценках, руководство не ожидает отток денежных средств по завершению данных сделок.

(ii) Обороты с совместным предприятием

млн руб.	<u>2021</u>
Выручка в разрезе сегментов	
Девелопмент и строительство	16 055
Прочие виды деятельности	11
Себестоимость в разрезе сегментов	
Прочие виды деятельности	(14)
Процентные расходы до капитализации	(93)
Итого	<u>15 959</u>

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.

(iii) Обороты по операциям с прочими связанными сторонами

млн руб.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Выручка в разрезе сегментов		
Индустриальный сегмент	11	-
Прочие виды деятельности	55	4
Себестоимость в разрезе сегментов		
Девелопмент и строительство	(671)	(71)
Прочие виды деятельности	(14)	(3)
Прочие доходы, нетто	17	9
Процентные доходы	97	14
Результат от продажи и списания прочих активов	(17)	-
Восстановление/(убыток от) обесценения финансовых активов	157	(1)
Итого	<u>(365)</u>	<u>(48)</u>

В 2021 году Группа осуществила вклад в уставный капитал ассоциированной компании в сумме 511 миллионов рублей (в 2020 году: 300 миллионов рублей).

В течение 2021 года Группа закупила товары и услуги от ассоциированных компаний в размере 416 миллионов рублей.

В 2021 году в составе прочих финансовых доходов учтены суммы процентов по займу, полученного от связанной стороны для целей публичного размещения акций материнской компании, в размере 792 миллиона рублей.

В 2020 году Группа приобрела у связанной стороны 49% доли в сервисе по сдаче квартир в аренду за 250 миллионов рублей, из которых 150 миллионов рублей были оплачены денежными средствами, а оставшаяся часть включена в состав кредиторской задолженности.

В декабре 2020 года Группа выдала аванс в сумме 1 560 миллионов рублей на приобретение земельных участков для строительства жилых комплексов.

В 2020 году Группа реализовала доли в ассоциированных компаниях. В результате выбытия прочие выданные авансы были погашены.

(е) Прочие операции с прочими связанными сторонами

В 2021 году конечный контролирующий акционер материнской компании 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.

34 Операции с государством

(а) Отношения контроля

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

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

Значительные операции с Банком приведены ниже.

Балансовые остатки с Банком

млн руб.	31 декабря 2020 года
Авансы выданные	39
Остатки денежных средств на банковских счетах	66 630
Кредиты и займы	(84 911)
Проценты к уплате	(2 473)
Кредиторская задолженность	(59)
Итого	(20 774)

Обороты с Банком и связанными с Банком компаниями

млн руб.	2021	2020
Приобретение земельных участков	-	165
Процентные доходы	1 698	1 490
Процентные расходы до капитализации	(10 225)	(4 062)
Прочие финансовые расходы	(79)	(29)
Итого	(8 606)	(2 436)

На 31 декабря 2020 года участники долевого строительства разместили на счетах эскроу в Банке 48 749 миллионов рублей.

В течение 2021 года Группа получила от Банка проектное финансирование в сумме 164 475 миллионов 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 93 835 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 62 110 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 примечании 26.

(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 52,78% от суммы выручки от реализации строительных услуг и порядка 4,24% от затрат на строительство объектов недвижимости (за 2020 год: 78,3% и 7,07% соответственно). По состоянию на 31 декабря 2020 года расчеты с предприятиями, связанными с государством, не превышают 28 900 миллионов рублей от активов и 29 200 миллионов 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.

35 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 30.
- 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, 26 и 30.
- 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 30.

- 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.

36 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.

37 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.

(a) Принципы консолидации

(i) Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

Сделки в результате приобретения долей или акций предприятий, находившихся под общим контролем, учитываются, как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности сравнительных периодов, или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в консолидированной финансовой отчетности материнской компании Группы или иной контролирующей стороны. Собственный капитал приобретенных предприятий включается в накопленную нераспределенную прибыль Группы. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, или взносы в оплату уставного капитала Компании долями/акциями приобретенных компаний отражаются непосредственно в составе собственного капитала в момент осуществления операции.

(ii) 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. 37 (a)(iv)). 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.

(iii) 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.

(iv) 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.

(v) 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, возникающая 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.

(vi) 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.

(vii) 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, имеющихся 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 оказания 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, цель 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 убытки, 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».

(I) 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.

(m) 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.

(н) 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, агентское вознаграждение в адрес третьих лиц, 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.

(о) 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.

(р) 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.

(q) 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 руководством 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.

38 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.

(c) 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 18 840 миллионов рублей (см. прим. 22), а вычитаемая временная разница в отношении обязательства по аренде составляет 15 876 миллионов рублей (см. прим. 22), в результате чего чистое отложенное налоговое обязательство составляет 667 миллионов рублей (см. прим. 14). В соответствии с поправками Группа представит отдельное отложенное налоговое обязательство в размере 4 004 миллиона рублей и отложенный налоговый актив в размере 3 337 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).

39 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	26	99 308	58 640
Проектное финансирование	26	314 236	132 392
Денежные средства и их эквиваленты	23	(106 847)	(96 305)
Чистая сумма задолженности		306 697	94 727

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	26	99 308	58 640
Проектное финансирование	26	314 236	132 392
Денежные средства и их эквиваленты	23	(106 847)	(96 305)
Остатки на счетах эскроу	23	(177 551)	(69 375)
Чистая сумма задолженности		129 146	25 352

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

млн руб.	Прим.	2021	2020
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		60 680	61 794
Амортизация основных средств и нематериальных активов	15,16	4 585	3 051
Процентные расходы после капитализации	10	12 886	3 729
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями и эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе прочих финансовых расходов	10	4 751	3 686
Процентные доходы	10	(5 056)	(5 089)
Расход по налогу на прибыль	14	14 604	13 496
EBITDA		92 450	80 667

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		92 450	80 667
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	9	(10 292)	(7 057)
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости	10	7 700	6 316
Эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости	28	(3 914)	(348)
Убыток от обесценения/(прибыль от восстановления обесценения) нефинансовых активов, нетто	24	95	(844)
Убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто	24	774	238
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	1 442	1 574
Списание кредиторской задолженности	10	(296)	(121)
Прибыль по курсовым разницам, нетто	10	(144)	(14)
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	11	1 681	854
Убыток/(прибыль) от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	8	2 205	(692)
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	11	2 692	1 004
Списание прочих материалов		296	208
Прочие финансовые доходы	10	(6 456)	(48)
Исключение суммы переоценки финансового обязательства	10	-	(2 300)
Скорректированная EBITDA		86 597	78 837

Показатели для расчета скорректированных чистых активов Группы

(а) Балансовые остатки по проектам Группы

млн руб.	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Запасы	18	433 425	282 965
Минус: сырье и материалы	18	(18 618)	(10 354)
Минус: незавершенное строительство по проектам материнской компании, где Группа выступает техническим заказчиком	18	(1)	(108)
Прочие оборотные активы		6 073	4 259
Торговая дебиторская задолженность по проектам, в которых Группа выступает застройщиком	21	124 354	51 750
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по проектам, в которых Группа выступает застройщиком	21	22 241	3 850
Дебиторская задолженность по налогам	21	15 622	2 633
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости по проектам, в которых Группа выступает застройщиком	29	(58 945)	(65 845)
Торговая кредиторская задолженность по проектам, в которых Группа выступает застройщиком	29	(11 426)	(10 315)
Авансы полученные по проектам, в которых Группа выступает застройщиком	29	(362)	(297)
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков, обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков и обязательства по договорам долгосрочной аренды	22,29	(67 361)	(31 252)
Прочие налоги к уплате	29	(18 716)	(8 579)
Резервы	28	(31 241)	(22 163)
Итого Балансовые остатки по проектам Группы		395 045	196 544

(б) Прочая информация для расчета показателя «Скорректированные чистые активы»

млн руб.	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Собственный капитал (чистые активы)*		168 606	157 864
Условные обязательства кредитного характера	33	(23 049)	(31 194)
Балансовая стоимость портфеля проектов**		(395 045)	(196 544)
Денежные средства на счетах эскроу	23	177 551	69 375

* Показатель соответствует строке «Итого собственного капитала», представленной в Консолидированном отчете о финансовом положении на 31 декабря 2021 года.

** Показатель соответствует рассчитанной сумме «Итого балансовые остатки по проектам Группы» в таблице выше.

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	79 199	72 880
Исключение поступлений от продажи земельных участков	(39 811)	(75)
Изменения:		
Запасов до приобретения и продажи земельных участков/актива в форме права пользования	28 518	28 261
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями и исключая авансы, выданные на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	(152 677)	(56 198)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль	55 017	(17 522)
Резервов	7 649	1 866
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	(22 105)	29 212
Налог на прибыль уплаченный	(20 256)	(5 648)
Проценты уплаченные	(19 385)	(5 613)
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	(61 746)	17 951
Приобретения земельных участков по проектам в собственность и аренду, включая покупку дочерних компаний	(165 929)	(58 011)
Доходы от продажи земельных участков/актива в форме права пользования, за вычетом дебиторской задолженности по реализации земельных участков	39 811	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	36 186	3 303
Выручка от реализации недвижимости в счет погашения обязательств по сделкам приобретения земельных участков	807	(867)
Изменение авансов, выданных на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	(10 861)	(3 939)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности	(161 732)	(41 488)

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 203 949 миллионов рублей (в 2020 году: 162 977 миллионов рублей).

Поступления от продаж недвижимости

В 2021 году поступления от продаж недвижимости с учетом поступлений на эскроу счета составили 318 033 миллиона рублей (в 2020 году: 249 229 миллионов рублей).

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Участнику Общества с ограниченной ответственностью
«ПИК-Корпорация»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Корпорация» (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	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.

определяется с использованием метода ресурсов. 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. 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.	— 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 28 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
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. 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	Наши аудиторские процедуры включали: — 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.

передаваемых в общую долевую собственность покупателям, и начисляет соответствующее оценочное обязательство (резерв) на завершение строительства, в случае если указанные затраты будут понесены позднее. 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 завершенности возводимых объектов недвижимости, в себестоимость которых распределяется резерв, и временной стоимости денег. 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.	— 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. — 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 35 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
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. 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	Наряду с другими аудиторскими процедурами мы: Проанализировали проведенную руководством оценку влияния событий после отчетной даты на финансовое положение Группы и краткосрочные и среднесрочные планы и прогнозы, в том числе: — 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 условиям 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

Группы непрерывно продолжать свою деятельность.	в существующих кредитных соглашениях.
С учетом обстоятельств, анализ руководства требует значительной степени суждения и включает различные оценки и прогнозы, характеризующиеся более высоким уровнем неопределенности. Как описано в Примечании 35, 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 109, 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:



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