

Группа Джи-групп

**Консолидированная финансовая отчетность
в соответствии с Международными
стандартами финансовой отчетности и
Аудиторское заключение независимого аудитора**

31 декабря 2021 г.

Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении.....	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	2
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	3
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	4

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Общие сведения о Группе Джи-групп и ее деятельности	5
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	5
3	Основные положения учетной политики	6
4	Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики	24
5	Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений	25
6	Новые стандарты и интерпретации	26
7	Выплаты, основанные на акциях	30
8	Объединение бизнеса и приобретение активов	30
9	Информация по сегментам	31
10	Расчеты и операции со связанными сторонами	34
11	Основные средства	37
12	Инвестиционная недвижимость и внеоборотные активы, предназначенные для продажи	39
13	Авансы выданные под строительство.....	41
14	Инвестиции	42
15	Договор обратного РЕПО	45
16	Запасы.....	45
17	Торговая и прочая дебиторская задолженность	45
18	Активы по договорам с покупателями.....	47
19	Денежные средства и эквиваленты денежных средств	47
20	Аккредитивы	48
21	Капитал.....	48
22	Кредиты и займы	49
23	Резервы под обязательства и отчисления	50
24	Торговая и прочая кредиторская задолженность.....	51
25	Выручка	52
26	Коммерческие и административные расходы, себестоимость продаж	52
27	Прочие доходы	53
28	Финансовые расходы и доходы	53
29	Налог на прибыль.....	54
30	Условные и договорные обязательства	56
31	Неконтролирующая доля участия	58
32	Дочерние компании	62
33	Управление финансовыми рисками	63
34	Управление капиталом	67
35	Раскрытие информации о справедливой стоимости	67
36	События после окончания отчетного периода	70



Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционеру и Совету директоров акционерного общества «Джи-групп»:

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение акционерного общества «Джи-групп» (далее – «Общество») и его дочерних обществ (далее совместно именуемые «Группа») по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств Группы за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Предмет аудита

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Группы, которая включает:

- консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года;
- консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся на указанную дату;
- консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся на указанную дату;
- консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату;
- примечания к консолидированной финансовой отчетности, включая основные положения учетной политики и прочую пояснительную информацию.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности согласно указанным стандартам далее описаны в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Независимость

Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включающим Международные стандарты независимости), выпущенным Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и этическими требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации. Нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ.

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.

Ключевой вопрос аудита	Какие аудиторские процедуры были выполнены в отношении ключевого вопроса аудита
Признание выручки по договорам долевого участия в соответствии с МСФО 15 Группа получает большую часть выручки по договорам долевого участия, которая признается в течение времени на основе оценки стадии завершенности строительства в рамках обязательства к исполнению с применением ресурсного метода. Ресурсный метод предполагает использование значительных суждений и оценок, включая оценку стадии завершенности строительства на отчетную дату, которая определяется как процент фактически понесенных расходов в общей сумме расходов по генеральному подряду в рамках обязательства к исполнению. Оценка общих ожидаемых расходов по договору подвержена изменениям в связи с волатильностью экономической ситуации и длительностью операционного цикла Группы. Расчет выручки является технически сложным, содержит множество исходных данных и оказывает существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность. (Примечания 3, 4, 25)	Мы провели аудиторские процедуры в отношении выручки по договорам долевого участия, в том числе, но не ограничиваясь, следующими: - оценкой последовательного применения учетной политики при признании выручки на основании выборки договоров долевого участия; - пониманием контрольных процедур Группы в области признания выручки; - проведением процедур детального тестирования, в том числе: (1) оценки стадии завершенности строительства на отчетную дату на основе процента фактически понесенных расходов по договору на отчетную дату в ожидаемой общей сумме расходов по договору, по всем договорам долевого участия, (2) выборочное тестирование фактически понесенных расходов в течение периода и сверка общих ожидаемых расходов по договору с данными сметной документации (3) выборочное тестирование исходных данных, использованных в расчетах выручки, путем сравнения с данными договоров долевого участия. Процедуры детального тестирования были проведены с внедрением элемента непредсказуемости путем выбора, в том числе, индивидуально несущественных операций. - проверка полноты и соответствия раскрытия информации о выручке в консолидированной финансовой отчетности Группы и её соответствие требованиям к раскрытию информации, установленным МСФО 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Ключевой вопрос аудита	Какие аудиторские процедуры были выполнены в отношении ключевого вопроса аудита
Определение периметра консолидации Группы В консолидированной финансовой отчетности Группы дочерние компании были консолидированы исходя из доли владения Общества (далее «материнская организация») в капитале этих компаний или исходя из контроля на основании опционных соглашений на право покупки контролирующей доли. Согласно суждению руководства, опционные соглашения с собственниками дочерних компаний предоставляют материнской организации право на контролируемую долю. Данные соглашения представляют собой реальные права, предоставляющие контроль над компаниями, в отношении которых материнская организация имеет право на покупку контрольной доли участия. (Примечания 3, 4, 32)	Мы провели аудиторские процедуры в отношении определения периметра консолидации Группы, в том числе, но не ограничиваясь, следующими: • оценка последовательного применения учетной политики при определении периметра консолидации Группы, в том числе по новым компаниям Группы; • понимание контрольных процедур Группы в области определения периметра; • проведение процедур детального тестирования, в том числе: (1) проверка новых опционных соглашений, заключенных в 2021 году, и уставных документов на предмет возникновения и наличия контроля, (2) привлечение внутренних экспертов для проведения методологических консультаций по вопросу возникновения контроля в связи с заключением двух новых опционных соглашений, (3) проведение процедур для определения наличия контроля со стороны Группы в отношении связанных сторон и наиболее крупных поставщиков и покупателей. • проверка полноты раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности Группы и её соответствие требованиям к раскрытию информации, установленным МСФО 10 «Консолидированная финансовая отчетность», в том числе раскрытие существенных суждений.
Определение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости Существенным сегментом Группы является деятельность, связанная с управлением инвестиционной недвижимостью, представленной торговыми центрами, нежилыми помещениями свободного назначения, паркингами, детским садом и земельными участками с неопределенным назначением использования в будущем.	Мы провели аудиторские процедуры в отношении определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, в том числе, но не ограничиваясь следующими: • мы протестировали на выборочной основе заключенные Группой договоры аренды, на основании которых независимым оценщиком и Группой сформированы прогнозные значения для расчета справедливой стоимости по модели дисконтированных денежных потоков;

Ключевой вопрос аудита	Какие аудиторские процедуры были выполнены в отношении ключевого вопроса аудита
Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, основанной на результатах независимой оценки привлеченных экспертов и оценках руководства, которые связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. (Примечания 3, 4, 12)	- мы протестировали на выборочной основе надежность исходных данных по объектам инвестиционной недвижимости Группы, используемых независимым оценщиком и Группой для определения их справедливой стоимости с использованием сравнительного подхода, а именно путем сверки данных о местоположении, площади, праве собственности и прочих данных с выписками из единого государственного реестра недвижимости; - мы привлекли наших внутренних экспертов по оценке для проверки обоснованности всех используемых допущений и корректности методологии, использованной при определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости Группы доходным и сравнительным методами согласно аудиторской выборке. Наши эксперты по оценке проверили допущения, используемые Группой в расчетных моделях, основываясь как на внешних источниках информации, так и на собственных оценках, исходя из понимания особенностей данной отрасли; - мы рассмотрели достаточность раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности. Процедуры детального тестирования были проведены в отношении всех существенных объектов инвестиционной недвижимости Группы.

Прочие сведения – существенность и объем аудита Группы

Краткий обзор

Существенность	Существенность на уровне консолидированной финансовой отчетности Группы в целом: 337 миллионов российских рублей (млн руб.), что составляет 1 % от среднего значения суммы показателей выручки Группы за 2021 год и активов Группы по состоянию на 31 декабря 2021 г.
Объем аудита Группы	- Мы провели работу по аудиту 61 отчитывающейся организации Группы. - Объем аудита покрывает 99 % выручки Группы и 97 % абсолютной величины прибыли Группы до налогообложения.

Существенность

При планировании аудита мы определили существенность и провели оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности. В частности, мы проанализировали, в каких областях руководство выносило субъективные суждения, например, в отношении значимых оценочных значений, что включало применение допущений и рассмотрение будущих событий, с которыми в силу их характера связана неопределенность. Как и во всех наших аудитах, мы также рассмотрели риск обхода системы внутреннего контроля руководством, включая, помимо прочего, оценку наличия признаков необъективности руководства, которая создает риск существенного искажения вследствие недобросовестных действий.

На определение объема нашего аудита оказало влияние применение нами существенности. Аудит предназначен для получения разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений. Искажения могут возникать в результате недобросовестных действий или ошибок. Они 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.

Основываясь на своем профессиональном суждении, мы установили определенные количественные пороговые значения для существенности, в том числе для существенности на уровне консолидированной финансовой отчетности Группы в целом, как указано в таблице ниже. С помощью этих значений и с учетом качественных факторов, мы определили объем нашего аудита, а также характер, сроки проведения и объем наших аудиторских процедур и оценили влияние искажений (взятых по отдельности и в совокупности), при наличии таковых, на консолидированную финансовую отчетность в целом.

Существенность на уровне консолидированной финансовой отчетности Группы в целом	337 млн руб.
Как мы ее определили	1 % от среднего значения суммы показателей выручки Группы за 2021 год и активов Группы по состоянию на 31 декабря 2021 г.
Обоснование примененного базового показателя для определения уровня существенности	Мы приняли решение использовать в качестве базового показателя для определения уровня существенности среднее значение суммы показателей выручки и активов, потому что мы считаем, что именно этот базовый показатель позволяет пользователям оценить результаты деятельности Группы в данной отрасли, поскольку одновременно характеризует деятельность и объем произведенных капитальных вложений Группы. Мы установили существенность на уровне 1 %, что попадает в диапазон приемлемых количественных пороговых значений существенности.

Определение объема аудита Группы

Объем аудита определен нами таким образом, чтобы мы могли выполнить работы в достаточном объеме для выражения нашего мнения о консолидированной финансовой отчетности в целом с учетом структуры Группы, используемых Группой учетных процессов и средств контроля, а также с учетом специфики отрасли, в которой Группа осуществляет свою деятельность.

На основании проведенной нами оценки рисков, анализа существенности строк финансовой информации компаний Группы мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСА, который включал проведение аудиторских процедур по всем компаниям Группы, финансовая информация которых является существенной с точки зрения каждого показателя консолидированной финансовой отчетности Группы. Процедуры были выполнены аудиторской группой с привлечением специалистов в области налогообложения, методологии МСФО, а также экспертов в области оценки инвестиционной недвижимости.

По результатам детальных процедур тестирования, в том числе проводимых с использованием аудиторской выборки, аналитических процедур, а также процедур в отношении процесса подготовки консолидированной финансовой отчетности, на наш взгляд, нами были получены достаточные надлежащие аудиторские доказательства для формирования нашего мнения в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы в целом.

Объем аудита покрывает более 99 % выручки Группы и 97 % абсолютной величины прибыли Группы до налогообложения.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация содержит Годовой отчет за 2021 год (но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о данной отчетности), который мы получили до даты настоящего аудиторского заключения, и Отчет эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2021 года, который, как ожидается, будет нам предоставлен после этой даты.

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией и рассмотрении вопроса о том, 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.

Если на основании проведенной нами работы в отношении прочей информации, которую мы получили до даты настоящего аудиторского заключения, мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Если при ознакомлении с Отчетом эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2021 года мы приходим к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

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 аудитора 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 МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

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

- 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 оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- 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 аудитора, а в необходимых случаях – о действиях, предпринятых для устранения угроз, или принятых 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 независимого аудитора (руководитель аудита), – Алексей Александрович Окишев.

Аксционерное Селгство «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»

28 апреля 2022 года

Москва, Российская Федерация



А. А. Окишев, лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание от имени акционерного общества «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит» (основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ) – 12006020338), руководитель аудита (ОРНЗ – 21906100080)

Группа Джи-групп
Консолидированный отчет о финансовом положении

В миллионах российских рублей	Прим.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	11	1 106	1 711
Активы в форме права пользования		16	24
Инвестиционная недвижимость	12	10 557	10 410
Нематериальные активы		3	1
Инвестиции	14	1 500	989
Отложенные налоговые активы	29	772	467
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	215	487
Авансы выданные под строительство инвестиционной недвижимости и основных средств	13	122	109
Итого внеоборотные активы		14 291	14 198
Оборотные активы			
Запасы	16	12 037	10 077
Авансы выданные под строительство жилой и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи	13	1 018	316
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	4 168	4 003
Активы по договорам с покупателями	18	7 557	5 545
Налог на добавленную стоимость к возмещению		120	154
Предоплата по текущему налогу на прибыль		134	79
Инвестиции	14	484	913
Договор обратного РЕПО	15	1 000	-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	19	3 969	1 040
Аккредитивы	20	1 527	2 736
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи	12	351	52
Итого оборотные активы		32 365	24 915
ИТОГО АКТИВЫ		46 656	39 113
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	21	50	50
Нераспределенная прибыль		14 013	12 431
Капитал, относимый на собственников		14 063	12 481
Неконтролирующая доля участия	31	6 589	5 934
ИТОГО КАПИТАЛ		20 652	18 415
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	10 796	8 263
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	1 377	1 080
Отложенные налоговые обязательства	29	1 483	714
Обязательства по аренде		19	19
Резервы под обязательства и отчисления	23	60	80
Итого долгосрочные обязательства		13 735	10 156
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	8 857	8 352
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	3 001	2 040
Обязательства по текущему налогу на прибыль		346	54
Обязательства по аренде		18	30
Резервы под обязательства и отчисления	23	47	66
Итого краткосрочные обязательства		12 269	10 542
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		26 004	20 698
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		46 656	39 113

Утверждено и подписано 28 апреля 2022 г.

Халилов Л. Р.
Генеральный директор

Хусаинова Т. С.
Директор по финансам

Примечания на стр. с 5 по 70 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Группа Джи-групп
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

<i>В миллионах российских рублей</i>	Прим.	2021 г.	2020 г.
Выручка	25	20 819	18 167
Себестоимость продаж	26	(11 508)	(10 291)
Валовая прибыль		9 311	7 876
Коммерческие и административные расходы	26	(3 346)	(2 377)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по финансовым активам	14,17	(11)	37
Доход от переоценки инвестиционной недвижимости	12	174	22
Прочие доходы	27	505	98
Операционная прибыль		6 633	5 656
Финансовые доходы	28	272	157
Финансовые расходы	28	(1 198)	(792)
Прибыль до налогообложения		5 707	5 021
(Расход) /Доход по налогу на прибыль	29	(1 111)	50
ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД		4 596	5 071
Прочий совокупный доход за год		-	-
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД		4 596	5 071
Прибыль, относимая на:			
- собственников Организации		3 017	2 576
- неконтролирующую долю участия	31	1 579	2 495
Прибыль за год		4 596	5 071
Итого совокупный доход, относимый на:			
- собственников Организации		3 017	2 576
- неконтролирующую долю участия	31	1 579	2 495
Итого совокупный доход за год		4 596	5 071

Примечания на стр. с 5 по 70 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Группа Джи-групп
Консолидированный отчет об изменениях в капитале

В миллионах российских рублей	Прим.	Приходящиеся на собственников Организации			Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал, принадлежащий собственникам		
Остаток на 1 января 2020 г.		50	8 549	8 599	5 063	13 662
Прибыль за год		-	2 576	2 576	2 495	5 071
Прочий совокупный доход за год		-	-	-	-	-
Итого совокупный доход за 2020 г.	31	-	2 576	2 576	2 495	5 071
Дивиденды распределенные за год	21	-	(62)	(62)	(55)	(117)
Прочие операции с собственниками	21	-	(255)	(255)	-	(255)
Изменение неконтролирующей доли участия	21	-	1 623	1 623	(1 623)	-
Получение контроля над дочерними компаниями		-	-	-	54	54
Остаток на 31 декабря 2020 г.		50	12 431	12 481	5 934	18 415
Прибыль за год		-	3 017	3 017	1 579	4 596
Прочий совокупный доход за год		-	-	-	-	-
Итого совокупный доход за 2021 г.	31	-	3 017	3 017	1 579	4 596
Дивиденды распределенные за год	21	-	(600)	(600)	(1 041)	(1 641)
Прочие операции с собственниками	10, 21	-	(431)	(431)	-	(431)
Получение контроля над дочерними компаниями	8	-	-	-	(140)	(140)
Изменение неконтролирующей доли участия	32	-	(658)	(658)	658	-
Выбытие дочерней компании	32	-	-	-	(401)	(401)
Выпущенные опционы на акции	7	-	254	254	-	254
Остаток на 31 декабря 2021 г.		50	14 013	14 063	6 589	20 652

Примечания на стр. с 5 по 70 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Группа Джу-групп
Консолидированный отчет о движении денежных средств

<i>В миллионах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	<i>2021 г.</i>	<i>2020 г.</i>
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль до налогообложения		5 707	5 021
Корректировки:			
Амортизация	11	128	104
(Прибыль)/Убыток от продажи основных средств		(227)	6
Финансовые доходы	28	(272)	(157)
Финансовые расходы	28	1 198	792
Переоценка инвестиционной недвижимости	12	(174)	(22)
Обесценение основных средств	11	291	98
Изменение ожидаемых кредитных убытков по финансовым активам	14, 17	11	(37)
Изменение резерва по обесценению нефинансовых активов	13, 17	(33)	19
Списание дебиторской задолженности	26	59	23
Списание кредиторской задолженности		(52)	(6)
Вознаграждение на основе акций	7	254	-
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала		6 890	5 841
Уменьшение/(увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	13,17	207	(400)
Увеличение активов по договорам с покупателями	18	(2 012)	(4 500)
Увеличение запасов	16	(2 081)	(1 409)
Увеличение /(уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности	24	1 082	(1 223)
Уменьшение прочих активов		124	13
Уменьшение /(увеличение) аккредитивов	20	1 209	(1 563)
Изменения в оборотном капитале		(1 471)	(9 082)
Налог на прибыль уплаченный		(412)	(122)
Проценты уплаченные	22	(842)	(815)
Чистая сумма денежных средств от операционной деятельности *		4 165	(4 178)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Приобретение основных средств		(425)	(606)
Поступления от продажи основных средств		100	18
Приобретение инвестиционной недвижимости		(880)	(1 291)
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		623	473
Поступления от продажи активов для продажи		-	9
Выдача займов, приобретение векселей и ценных бумаг		(1 233)	(1 143)
Размещение инвестиций в фонд ценных бумаг		-	(349)
Погашение инвестиций в фонд ценных бумаг	14	349	-
Погашение займов, векселей и ценных бумаг		625	963
Заключение договора обратного РЕПО	15	(1 000)	-
Проценты полученные		182	122
Приобретение дочерних организаций за вычетом приобретенных в их составе денежных средств	8	28	-
Приобретение группы активов	8	(148)	-
Чистая сумма денежных средств от инвестиционной деятельности		(1 779)	(1 804)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Получение контроля над дочерними компаниями		-	54
Привлечение кредитов и займов	22	11 025	12 961
Погашение кредитов и займов	22	(11 385)	(6 999)
Поступления от размещения облигаций	22	3 000	977
Выплаты по арендным обязательствам		(14)	(21)
Дивиденды уплаченные собственникам организации	21	(611)	(62)
Дивиденды уплаченные неконтролирующей доле участия	21	(1 041)	(44)
Прочие операции с собственниками	21	(431)	(255)
Чистая сумма денежных средств от финансовой деятельности		543	6 611
Чистое увеличение денежных средств и эквивалентов денежных средств		2 929	629
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на начало года	19	1 040	411
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на конец года	19	3 969	1 040

* 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 12 348 млн руб. (в 2020 г.: 7 446 млн руб.).

1 Общие сведения о Группе Джи-групп и ее деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2021 г., для АО «Джи-групп» (далее – «Организация») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых – «Группа» или «Группа Джи-групп»).

Организация была учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации как общество с ограниченной ответственностью 1 сентября 2017 г. и ведет свою деятельность на территории Российской Федерации. 19 февраля 2021 г. была зарегистрирована реорганизация Организации в форме преобразования в акционерное общество.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. Хансоло Лимитед (Кипр) являлась непосредственной материнской компанией Группы. Стороной, обладающей конечным контролем над Группой по состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г., является семья Гильфановых: супруги Гильфанов Рашит Акрамович и Гильфанова Фаридя Маряговна, а также их сыновья – Гильфанов Ильфат Рашитович и Гильфанов Альберт Рашитович. Непосредственная материнская компания Группы не выпускает консолидированную финансовую отчетность в соответствии с МСФО, доступную для открытого использования.

Основная деятельность. Основными видами деятельности Группы в Российской Федерации являются строительство и девелопмент объектов жилой и коммерческой недвижимости, объектов инфраструктуры, оказание девелоперских услуг за вознаграждение на рынке жилой и коммерческой недвижимости.

Группа получает доходы от продажи объектов жилой и коммерческой недвижимости, сдачи в аренду законченных объектов недвижимости, предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих услуг.

Основная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации, главным образом в Республике Татарстан, Самарской области (г. Тольятти) и Республике Башкортостан (г. Уфа).

Юридический адрес и место ведения хозяйственной деятельности. Дочерние компании, входящие в Группу, зарегистрированы в Российской Федерации и в Республике Кипр. Юридический адрес Организации: г. Казань, ул. Журналистов, 62Б, пом. 21, 420053, Российская Федерация.

Валюта представления отчетности. Если не указано иначе, показатели данной консолидированной финансовой отчетности выражены в российских рублях («руб.»).

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований (Примечание 30). Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В марте 2020 г. Всемирная организация здравоохранения объявила пандемию COVID-19 глобальной пандемией. В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий COVID-19, таких как запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности, включая закрытие предприятий. Некоторые указанные выше меры были впоследствии смягчены, но по состоянию на 31 декабря 2021 г. уровень распространения инфекции оставался высоким, доля вакцинированных была относительно низкой и существовал риск того, что российские государственные органы будут вводить дополнительные ограничения в последующих периодах, в том числе в связи с появлением новых разновидностей вируса.

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность (продолжение)

В 2021 г. экономика России демонстрировала положительную динамику восстановления от пандемии. Этому также способствовало восстановление мировой экономики и повышение цен на мировых товарных рынках. Тем не менее более высокие цены на некоторых рынках в России и по всему миру также способствуют росту инфляции в России.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

В 2021 г. продолжающаяся политическая напряженность в регионе усилилась в результате дальнейшего развития ситуации с Украиной, которая негативно повлияла на сырьевые и финансовые рынки и усилила волатильность, в особенности валютных курсов. После 31 декабря 2021 г. ситуация продолжала ухудшаться и остается крайне нестабильной. Наблюдается повышенная волатильность на финансовых и товарных рынках. Ожидается введение дополнительных санкций и ограничений деловой активности организаций, осуществляющих свою деятельность в регионе, а также последствия для экономики в целом, полный спектр и возможные последствия которых не представляется возможным оценить. Тем не менее предварительная оценка руководства Группы последствий данных событий на деятельность Группы представлена в Примечании 36.

Для оценки ожидаемых кредитных убытков займов, дебиторской задолженности и аналогичных активов Группы, Группа использует подтверждаемую прогнозную информацию, включая прогнозы макроэкономических показателей. Однако, как и в любых экономических прогнозах, предположения и вероятность их реализации неизбежно связаны с высоким уровнем неопределенности, и, следовательно, фактические результаты могут значительно отличаться от прогнозируемых. В Примечании 33 предоставлена дополнительная информация о том, как Группа включает прогнозную информацию в модели ожидаемых кредитных убытков.

3 Основные положения учетной политики

Основа подготовки финансовой отчетности. Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») на основе правил учета по первоначальной стоимости, за исключением переоценки инвестиционной недвижимости и финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости, финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка и по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже. Данные принципы применялись последовательно в отношении всех периодов, представленных в консолидированной финансовой отчетности, если не указано иное.

Подготовка консолидированной финансовой отчетности по МСФО требует использования некоторых важнейших бухгалтерских оценок. Кроме того, руководству необходимо полагаться на свои суждения при применении учетной политики Группы. Области бухгалтерского учета, предполагающие более высокую степень оценки или сложности, а также области, в которых допущения и оценки являются существенными для консолидированной финансовой отчетности, указаны в Примечании 4.

Консолидированная финансовая отчетность. Дочерние организации представляют собой такие объекты инвестиций, которые Группа контролирует, так как Группа (i) обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, которая оказывает значительное влияние на доход объекта инвестиций, (ii) подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, и (iii) имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора. При оценке наличия у Группы полномочий в отношении другой организации необходимо рассмотреть наличие и влияние существующих прав, включая существующие потенциальные права голоса. Право является существующим, если держатель имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью объекта инвестиций. Дочерние организации включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты передачи Группе контроля над их операциями (даты приобретения), и исключаются из консолидированной финансовой отчетности, начиная с даты утери контроля.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2021 г. и на 31 декабря 2020 г. дочерние компании были консолидированы исходя из доли владения в капитале дочерних компаний или исходя из контроля, вытекающего из заключенных опционных соглашений на право покупки доли в капитале дочерних компаний (Примечание 32).

Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли участия.

Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между компаниями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Организация и все ее дочерние компании применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы.

Уставный капитал представляет собой уставный капитал материнской компании АО «Джи-групп».

Неконтролирующая доля участия – это часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Группа не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля участия представляет отдельный компонент капитала Группы.

Уставный капитал обществ с ограниченной ответственностью, являющихся дочерними компаниями, состоит из вкладов их участников, предоставляющих участникам право собственности на соответствующую долю чистых активов компаний (балансовой стоимости имущества). Участники данных дочерних компаний не имеют безусловного права потребовать выкупа своей доли участия в дочерних компаниях в денежной форме в соответствии с действующими редакциями их уставов. В связи с этим неконтролирующие доли участия в дочерних компаниях, образованных в форме обществ с ограниченной ответственностью, отражаются в составе строки «Неконтролирующая доля участия» в капитале Группы.

В опционные соглашения с юридическими лицами, включенными в периметр консолидации, включены условия выкупа конечных долей участия в этих юридических лицах. Все опционные соглашения могут быть реализованы в любой момент времени с даты подписания этих соглашений. Другие препятствия для реализации таких опционов, предоставляющих Группе «Джи-групп» контроль над этими юридическими лицами, отсутствуют. Приходящаяся на неконтролирующих участников часть чистых результатов деятельности и капитала дочерних компаний, контроль над которыми Группа осуществляет в результате подписания опционного соглашения, отражается в составе строки «Неконтролирующая доля участия».

Приобретение и продажа неконтролирующих долей участия. Группа применяет модель экономической единицы для учета сделок с владельцами неконтролирующей доли участия, которые не приводят к потере контроля. Если имеется какая-либо разница между переданным возмещением и балансовой стоимостью приобретенной неконтролирующей доли участия, она отражается как операция с капиталом непосредственно в капитале. Группа признает разницу между возмещением, полученным за продажу неконтролирующей доли участия, и ее балансовой стоимостью как сделку с капиталом в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

Приобретение дочерних организаций у сторон, находящихся под общим контролем. Приобретение дочерних организаций у сторон, находящихся под общим контролем, учитывается по методу оценки организации-предшественника. В соответствии с этим методом консолидированная финансовая отчетность объединенной организации представлена на перспективной основе с даты объединения. Активы и обязательства дочерней организации, передаваемой между сторонами, находящимися под общим контролем, отражены по балансовой стоимости, установленной организацией-предшественником, с учетом необходимых корректировок.

Выбытие дочерних организаций, ассоциированных организаций или совместных предприятий. Когда Группа утрачивает контроль или значительное влияние, то сохраняющаяся доля в организации переоценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Справедливая стоимость представляет собой первоначальную балансовую стоимость для целей дальнейшего учета оставшейся доли в ассоциированной организации, совместном предприятии или финансовом активе.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Операции и расчеты. Консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях, которые являются функциональной валютой и валютой представления отчетности Организации. Функциональной валютой ее дочерних компаний является российский рубль и доллар США. Операции в иностранных валютах пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действующему на дату операции.

Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в функциональную валюту по официальному курсу Центрального Банка Российской Федерации (ЦБ РФ) на конец отчетного периода.

Положительные и отрицательные курсовые разницы от расчетов по операциям в иностранной валюте и от пересчета денежных активов и обязательств в функциональную валюту каждой организации по официальному обменному курсу ЦБ РФ на конец отчетного периода отражаются по группам аналогичных финансовых инструментов на нетто-основе в прибыли или убытке за год в составе финансовых доходов или расходов, соответственно.

Основные средства. Основные средства отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (там, где это необходимо). В первоначальную стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива.

Последующие затраты отражаются в балансовой стоимости актива или признаются в качестве отдельного актива соответствующим образом только в том случае, когда существует высокая вероятность того, что будущие экономические выгоды, связанные с этим активом, будут получены Группой, и стоимость актива может быть достоверно оценена.

В состав основных средств включаются объекты незавершенного строительства, предназначенные для будущего использования в качестве основных средств. Незавершенное строительство включает в себя расходы, непосредственно связанные со строительством объектов основных средств, включая накладные расходы, непосредственно относимые на стоимость строительства. Амортизация данных активов начинается с момента, когда они становятся доступны для использования.

На конец каждого отчетного периода руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен любой такой признак, руководство оценивает возмещаемую стоимость, которая определяется как наибольшая из двух величин: справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие актива и ценности его использования. Балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой стоимости; убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год. Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, восстанавливается (при необходимости), если произошло изменение бухгалтерских оценок, использованных при определении ценности использования актива либо его справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие.

Признание балансовой стоимости объекта основных средств прекращается при выбытии или когда ожидается, что дальнейшее использование или выбытие в будущем не принесут экономических выгод. Прибыль или убыток от выбытия основных средств определяется как разница между полученной выручкой от продажи и их балансовой стоимостью и отражается в прибыли или убытке за год.

Занимаемая владельцем недвижимость, переведенная из состава инвестиционной недвижимости, учитываемая по справедливой стоимости при первоначальном признании, переводится в состав основных средств по стоимости, равной справедливой стоимости на дату такого перевода, и в последующем учитывается по этой стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Амортизация. На землю и незавершенное строительство амортизация не начисляется. Амортизация прочих объектов основных средств рассчитывается линейным методом путем равномерного списания их первоначальной стоимости до ликвидационной стоимости в течение срока их полезного использования, а именно:

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

	Срок полезного использования (кол-во лет)
Здания и сооружения	10 – 40 лет
Машины и оборудование	5 – 20 лет
Прочее	3 – 10 лет

Ликвидационная стоимость актива представляет собой расчетную сумму, которую Группа получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования. Ликвидационная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются в конце каждого отчетного периода.

Инвестиционная недвижимость. Инвестиционная недвижимость представляет собой имущество, удерживаемое с целью получения арендных платежей или для получения выгоды от увеличения его рыночной стоимости или для обеих указанных целей одновременно, но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей. В случае, когда инвестиционная недвижимость занимает часть более крупного объекта недвижимости, она определяется на основании занимаемой площади от общей площади объекта недвижимости. Инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости с признанием разницы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

В состав инвестиционной недвижимости входят объекты незавершенного строительства, предназначенные для будущего использования в качестве инвестиционной недвижимости. Незавершенное строительство в составе инвестиционной недвижимости отражается в консолидированной финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом накопленных убытков от обесценения (там, где это применимо).

Первоначально инвестиционная недвижимость учитывается по фактическим затратам, включая затраты по операции, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, пересмотренной с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости – это сумма, на которую можно обменять это имущество при совершении обычной сделки, без вычета затрат по операции. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости являются действующие цены на активном рынке для аналогичной недвижимости, имеющей такое же местоположение и состояние.

При отсутствии действующих цен на активном рынке Группа принимает во внимание информацию из различных источников, в том числе:

- (а) действующие цены на активном рынке для недвижимости, имеющей иной характер, состояние или местонахождение, скорректированные с учетом имеющихся различий;
- (б) недавние цены на аналогичную недвижимость на менее активных рынках, скорректированные с учетом любых изменений экономических условий после даты заключения операций по этим ценам; и
- (в) прогнозы дисконтированных денежных потоков, основанные на надежных бухгалтерских оценках будущих денежных потоков, рассчитанных в соответствии с условиями действующих договоров аренды и других договоров и (по возможности) подтвержденные данными из внешних источников, например, действующими рыночными ставками аренды для аналогичной недвижимости с аналогичным местоположением и в таком же состоянии, а также на основе коэффициентов дисконтирования, отражающих текущую рыночную оценку степени неопределенности в отношении размера и распределения во времени денежных потоков.

Рыночная стоимость инвестиционной недвижимости Группы определяется на основе отчетов независимых оценщиков, обладающих признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимости той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Заработанный арендный доход отражается в прибыли или убытке за год в составе статьи выручка. Прибыли и убытки, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются в прибыли или убытке за год отдельной строкой. Прибыли или убытки от выбытия инвестиционной недвижимости определяются как разница между выручкой и балансовой стоимостью. Если Группа осуществляет продажу имущества по справедливой стоимости в процессе сделки, осуществляемой на рыночных условиях, балансовая стоимость непосредственно перед продажей корректируется с учетом цены сделки, а корректировки отражаются в прибыли или убытке за год в составе прибыли за вычетом убытков от переоценки инвестиционной недвижимости.

В отдельных случаях Группа может осуществлять продажу имущества по цене, отличной от справедливой стоимости, например, если существуют особые условия или обстоятельства, позволяющие сторонам сделки получить выгоду, которая в обычных условиях не может быть получена другими участниками рынка. В таких случаях балансовая стоимость непосредственно перед продажей корректируется с учетом оцененной справедливой стоимости на дату продажи, а разница между суммой выручки и балансовой стоимостью отражается в прибыли или убытке за год в составе реализованных прибылей или убытков от выбытия инвестиционной недвижимости.

На момент начала использования самим владельцем активов, прежде относившихся к инвестиционной недвижимости, они переводятся в категорию основных средств, а их балансовая стоимость на дату перевода в другую категорию считается с данного момента условной первоначальной стоимостью этих активов для целей учета.

Последующие затраты капитализируются в составе балансовой стоимости актива только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие затраты на ремонт и текущее обслуживание учитываются как расходы по мере их возникновения.

Активы в форме права пользования. Группа, как правило, арендует различные нежилые помещения. Договоры могут включать как компоненты, которые являются договорами аренды, так и компоненты, которые не являются договорами аренды. Группа распределяет вознаграждение по договору между компонентами аренды и компонентами, не являющимися арендой, на основе их относительной цены обособленной сделки.

Активы, возникающие по договорам аренды, первоначально оцениваются по приведенной стоимости.

Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, включающей следующее:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи на дату начала аренды или до нее, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;
- любые первоначальные прямые затраты;
- затраты на восстановление актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями договоров аренды.

Активы в форме права пользования, как правило, амортизируются линейным методом в течение срока полезного использования актива или срока аренды в зависимости от того, какой из них закончится раньше.

Запасы. Запасы включают материалы, земельные участки, объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика, и недвижимость, предназначенную для продажи, готовую продукцию в виде объектов жилой и нежилой недвижимости, построенных компаниями Группы; товары в виде объектов жилой недвижимости, приобретенных у сторонних застройщиков.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости и чистой возможной цены продажи. Чистая возможная цена продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию. Запасы, переведенные из категории инвестиционной недвижимости, учитываемые по справедливой стоимости при первоначальном признании, отражаются на дату перевода по справедливой стоимости, а в последующем оцениваются по наименьшей из двух величин: стоимости при первоначальном признании в качестве запаса и чистой возможной цены продажи.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании затрат на объект недвижимости, которые распределяются на построенные квартиры пропорционально их площади. Себестоимость земельных участков списывается в стоимость проданных объектов жилой недвижимости по мере их реализации пропорционально доле владения реализованных квартир в общей долевой собственности. Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев.

Авансы выданные. Авансы выданные отражаются в консолидированной финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом резерва под обесценение.

В состав оборотных активов включаются авансы, выданные на капитальные затраты, представляющие собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов капитального характера, предназначенных для продажи, а также авансы на приобретение земельных участков, на которых планируется строительство недвижимости для продажи.

В состав внеоборотных активов включаются авансы за вычетом НДС, выданные на капитальные затраты, представляющие собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов основных средств и инвестиционной недвижимости, в связи с тем, что данные активы будут отражены в учете как внеоборотные при первоначальном признании.

Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к авансам выданным, не будут получены, балансовая стоимость авансов выданных подлежит списанию, и соответствующий убыток от списания отражается в прибыли или убытке за год.

Сумма авансов за приобретение актива включается в его балансовую стоимость при получении Группой контроля над этим активом и наличии высокой вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Группой.

Внеоборотные активы, предназначенные для продажи. Внеоборотные активы или выбывающие группы отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении как «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи» в случае, если их балансовая стоимость будет возмещена, главным образом, за счет продажи (включая потерю контроля над дочерней организацией, которой принадлежат активы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Классификация активов подлежит изменению при наличии всех перечисленных ниже условий: (а) активы готовы к немедленной продаже в их текущем состоянии; (б) руководство Группы утвердило действующую программу поиска покупателя и приступило к ее реализации; (в) ведется активная деятельность по продаже активов по обоснованной цене; (г) продажа ожидается в течение одного года, и (д) не ожидается значительных изменений плана продажи или его отмена.

Внеоборотные активы или выбывающие группы, классифицированные в консолидированном отчете о финансовом положении в текущем отчетном периоде как предназначенные для продажи, не подлежат переводу в другую категорию и не меняют форму представления в сравнительных данных консолидированного отчета о финансовом положении для приведения в соответствие с классификацией на конец текущего отчетного периода.

Предназначенные для продажи внеоборотные активы в целом оцениваются по меньшей из двух величин: балансовой стоимости или справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие. Удерживаемые для продажи внеоборотные активы не амортизируются.

Обесценение нефинансовых активов. Балансовая стоимость основных средств, нематериальных активов, незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости, активов в форме права пользования анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива.

Возмещаемая стоимость актива или единицы, генерирующей прибыль, – это наибольшее из двух значений: ценности от его использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем потоки денежных средств дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку влияния изменения стоимости денег с течением времени и риски, специфичные для данного актива. Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, в рамках которой генерируется приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, и этот приток по большей части не зависит от притока денежных средств, генерируемого другими активами или группами активов («единица, генерирующая потоки денежных средств»).

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость самого актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот актив, оказывается выше его (ее) возмещаемой стоимости. Убытки от обесценения признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если изменяются факторы оценки, использованные при расчете соответствующей возмещаемой величины.

Финансовые инструменты – основные подходы к оценке. Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости или амортизированной стоимости в зависимости от их классификации. Ниже представлено описание этих методов оценки.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении обычной операции между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является рыночная котировка на активном рынке. Активный рынок – это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Затраты по сделке являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты – это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая работников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или расходы на хранение.

Амортизированная стоимость представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов – за вычетом любого оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки. Нарощенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной процентной ставки. Нарощенные процентные доходы и нарощенные процентные расходы, включая нарощенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей консолидированного отчета о финансовом положении.

Метод эффективной процентной ставки – это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной процентной ставки) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная процентная ставка – это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений (не включая будущие кредитные потери) на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная процентная ставка используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спрэд по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки.

Первоначальное признание и классификация финансовых активов. Финансовые активы Группы включают денежные средства и эквиваленты денежных средств, аккредитивы, торговую и прочую дебиторскую задолженность, векселя к получению, займы выданные, инвестиции в фонд ценных бумаг и прочие инвестиции, включая опционные соглашения на покупку валюты.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые активы признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа выступает стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента, и изначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на затраты, которые непосредственно относятся на стоимость приобретения или выпуска финансового актива.

Наилучшим подтверждением справедливой стоимости при первоначальном признании является цена сделки. Прибыль или убыток учитывается в момент первоначального признания только в том случае, если между справедливой стоимостью и ценой сделки существует разница, которая может быть подтверждена другими наблюдаемыми в данный момент на рынке сделками с аналогичным инструментом или оценочной моделью, в которой в качестве входящих переменных используются исключительно наблюдаемые рыночные данные.

Классификация и последующая оценка финансовых активов

Группа классифицирует финансовые активы, используя следующие категории оценки: оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убытки и оцениваемые по амортизированной стоимости. Классификация и последующая оценка долговых финансовых активов зависит от: (i) бизнес-модели Группы для управления соответствующим портфелем активов и (ii) характеристик денежных потоков по активу.

Бизнес-модель отражает способ, используемый Группой для управления активами в целях получения денежных потоков: является ли целью Группы (i) только получение предусмотренных договором денежных потоков от активов («удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков»), или (ii) получение и предусмотренных договором денежных потоков, и денежных потоков, возникающих в результате продажи активов («удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи»), или, если не применим ни пункт (i), ни пункт (ii), финансовые активы относятся к категории «прочих» бизнес-моделей и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Бизнес-модель определяется для группы активов (на уровне портфеля) на основе всех имеющихся доказательств деятельности, которую Группа намерена осуществить для достижения цели, установленной для портфеля, имеющегося на дату проведения оценки. Факторы, учитываемые Группой при определении бизнес-модели, включают цель и состав портфеля, прошлый опыт получения денежных потоков по соответствующим активам, подходы к оценке и управлению рисками, методы оценки доходности активов.

Опционные соглашения на право покупки контролирующей доли оцениваются по себестоимости, представляющей собой возмещение, признанное Организацией в рамках заключенного опционного соглашения по приобретению дочерней компании.

Классификация и последующая оценка финансовых активов: характеристики денежных потоков

Если бизнес-модель предусматривает удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков или для получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи, Группа оценивает, представляют ли собой денежные потоки исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов («тест на платежи исключительно в счет основной суммы долга и процентов» или «SPPI-тест»).

При проведении этой оценки Группа рассматривает, соответствуют ли предусмотренные договором денежные потоки условиям базового кредитного договора, то есть проценты включают только возмещение в отношении кредитного риска, временной стоимости денег, других рисков базового кредитного договора и маржу прибыли.

Если условия договора предусматривают подверженность риску или волатильности, которые не соответствуют условиям базового кредитного договора, соответствующий финансовый актив классифицируется и оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Тест на платежи исключительно в счет основной суммы долга и процентов проводится при первоначальном признании актива, и последующая переоценка не проводится.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Реклассификация финансовых активов. Финансовые инструменты реклассифицируются только в случае, когда изменяется бизнес-модель управления этим портфелем в целом. Реклассификация производится перспективно с начала первого отчетного периода после изменения бизнес-модели. Группа не меняла свою бизнес-модель в течение текущего периода и не производила реклассификаций.

Обесценение финансовых активов: оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки. На основании прогнозов Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки, связанные с долговыми инструментами, оцениваемыми по амортизированной стоимости. Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки и признает оценочный резерв под кредитные убытки на каждую отчетную дату. Оценка ожидаемых кредитных убытков отражает: (i) непредвзятую и взвешенную с учетом вероятности сумму, определенную путем оценки диапазона возможных результатов, (ii) временную стоимость денег и (iii) всю обоснованную и подтверждаемую информацию о прошлых событиях, текущих условиях и прогнозируемых будущих экономических условиях, доступную на отчетную дату без чрезмерных затрат и усилий.

Группа применяет два подхода к оценке резерва под ожидаемые кредитные убытки: общий подход и упрощенный подход.

Общий подход применяется к таким финансовым активам Группы, как денежные средства и эквиваленты денежных средств, аккредитивы, векселя к получению, займы выданные и прочие инвестиции.

По общему подходу Группа применяет «трехэтапную» модель учета обесценения на основании изменений кредитного качества с момента первоначального признания. Финансовый инструмент, который не является обесцененным при первоначальном признании, классифицируется как относящийся к Этапу 1. Для финансовых активов Этапа 1 ожидаемые кредитные убытки оцениваются в сумме, равной части ожидаемых кредитных убытков за весь срок, которые возникают в результате дефолтов, которые могут произойти в течение следующих 12 месяцев или до даты погашения согласно договору, если она наступает до истечения 12 месяцев («12-месячные ожидаемые кредитные убытки»). Если Группа идентифицирует значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания, то актив переводится в Этап 2, а ожидаемые кредитные убытки по этому активу оцениваются на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок, то есть до даты погашения согласно договору, но с учетом ожидаемой предоплаты, если она предусмотрена («ожидаемые кредитные убытки за весь срок»). Если Группа определяет, что финансовый актив является обесцененным, актив переводится в Этап 3 и ожидаемые по нему кредитные убытки оцениваются как ожидаемые кредитные убытки за весь срок.

Упрощенный подход предполагает признание оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия финансового актива и применяется для торговой дебиторской задолженности, активов по договорам с покупателями, дебиторской задолженности по финансовой аренде и прочей дебиторской задолженности.

В Примечании 33 приводится информация об исходных данных, допущениях и методах расчета, используемых при оценке ожидаемых кредитных убытков, а также описание порядка определения Группой значительного увеличения кредитного риска и дефолта.

Если в последующем периоде размер оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки уменьшается, и такое уменьшение может быть объективно связано с событием, имевшим место после признания оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки, ранее отраженный убыток восстанавливается через счета прибыли или убытка. При этом балансовая стоимость финансовых активов на дату восстановления оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки не может превышать амортизированную стоимость, которая была бы отражена в случае, если бы убыток не признавался.

Начисление или восстановление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам отражается отдельной строкой в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Списание финансовых активов. Финансовые активы списываются целиком или частично, когда Группа исчерпала все практические возможности по их взысканию и пришла к заключению о необоснованности ожиданий относительно возмещения таких активов. Признаки отсутствия обоснованных ожиданий в отношении взыскания включают банкротство юридического лица. Списание представляет прекращение признания. Группа может списать финансовые активы, в отношении которых еще предпринимаются меры по принудительному взысканию, когда Группа пытается взыскать суммы задолженности по договору, хотя у нее нет обоснованных ожиданий относительно их взыскания.

Прекращение признания финансовых активов. Группа прекращает признание финансовых активов, (а) когда эти активы погашены или срок действия прав на денежные потоки, связанных с этими активами, истек, или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, или (ii) ни передала, ни сохранила практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать актив несвязанной третьей стороне без введения ограничений на продажу.

Модификация финансовых активов. Иногда Группа пересматривает или иным образом модифицирует договорные условия по финансовым активам. Группа оценивает, является ли модификация предусмотренных договором денежных потоков существенной с учетом, среди прочего, следующих факторов: наличия новых договорных условий, которые оказывают значительное влияние на профиль рисков по активу, значительного изменения процентной ставки, изменения валюты финансового актива, появления нового или дополнительного обеспечения.

Если модифицированные условия существенно отличаются, так что права на денежные потоки по первоначальному активу истекают, Группа прекращает признание первоначального финансового актива и признает новый актив по справедливой стоимости. Датой пересмотра условий считается дата первоначального признания для целей расчета последующего обесценения, в том числе для определения факта значительного увеличения кредитного риска. Группа также оценивает соответствие нового кредита или долгового инструмента критерию осуществления платежей исключительно в счет основной суммы долга и процентов. Любые расхождения между балансовой стоимостью первоначального актива, признание которого прекращено, и справедливой стоимости нового, значительно модифицированного актива отражается в составе прибыли или убытка, если содержание различия не относится к операции с капиталом с собственниками.

В ситуации, когда пересмотр условий был вызван финансовыми трудностями у контрагента и его неспособностью выполнять первоначально согласованные платежи, Группа сравнивает первоначальные и скорректированные ожидаемые денежные потоки, чтобы оценить значительно ли отличаются риски и выгоды по активу в результате модификации условия договора. Если риски и выгоды не изменяются, то значительное отличие модифицированного актива от первоначального актива отсутствует и его модификация не приводит к прекращению признания. Группа производит перерасчет валовой балансовой стоимости путем дисконтирования модифицированных денежных потоков договору по первоначальной эффективной процентной ставке (или по эффективной процентной ставке, скорректированной с учетом кредитного риска для приобретенных или созданных кредитно-обесцененных финансовых активов) и признает прибыль или убыток от модификации в составе прибыли или убытка.

Категории оценки финансовых обязательств. Финансовые обязательства Группы классифицируются как впоследствии оцениваемые по амортизированной стоимости.

Прекращение признания финансовых обязательств. Признание финансовых обязательств прекращается в случае их погашения (т. е. когда выполняется или прекращается обязательство, указанное в договоре, или истекает срок его исполнения).

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Обмен долговыми инструментами с существенно различающимися условиями между Группой и ее первоначальными кредиторами, а также существенные модификации условий существующих финансовых обязательств учитываются как погашение первоначального финансового обязательства и признание нового финансового обязательства. Условия считаются существенно различающимися, если дисконтированная приведенная стоимость денежных потоков согласно новым условиям, включая все уплаченные вознаграждения за вычетом полученных вознаграждений, дисконтированные с использованием первоначальной эффективной процентной ставки, как минимум на 10% отличается от дисконтированной приведенной стоимости остальных денежных потоков по первоначальному финансовому обязательству. Если обмен долговыми инструментами или модификация условий учитывается как погашение, все затраты или выплаченные вознаграждения признаются в составе прибыли или убытка от погашения. Если обмен или модификация не учитываются как погашение, все затраты или выплаченные вознаграждения отражаются как корректировка балансовой стоимости обязательства и амортизируются в течение оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

Модификации обязательств, не приводящие к их погашению, учитываются как изменение оценочного значения по методу начисления кумулятивной амортизации задним числом, при этом прибыль или убыток отражается в составе прибыли или убытка, если экономическое содержание различия в балансовой стоимости не относится к операции с капиталом с собственниками.

Денежные средства и эквиваленты денежных средств. Денежные средства и эквиваленты денежных средств включают денежные средства в кассе, средства на банковских счетах и депозитах до востребования и другие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения по договору не более трех месяцев. Денежные средства и эквиваленты денежных средств отражаются по амортизированной стоимости, так как (i) они удерживаются для получения предусмотренных договором денежных потоков и эти денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов, и (ii) они не отнесены к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Займы выданные и дебиторская задолженность. Дебиторская задолженность от покупателей, займы выданные, векселя к получению, прочая дебиторская задолженность, имеющие фиксированные или определяемые выплаты и не котирующиеся на активном рынке, классифицируются в качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, и отражаются в составе строк инвестиции и торговая и прочая дебиторская задолженность. Займы выданные и дебиторская задолженность учитываются первоначально по справедливой стоимости, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом накопленного обесценения. Операционный цикл по торговой дебиторской задолженности составляет 18 мес.

Долевые ценные бумаги. Долевые ценные бумаги отражаются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Долевые ценные бумаги, по которым имеются рыночные котировки, оцениваются по справедливой стоимости. Долевые ценные бумаги, не имеющие котировок на активном рынке, отражаются по справедливой стоимости, которая определяется на основе сравнительного метода.

Активы по договорам. Активы по договорам представляют собой права Группы на часть вознаграждения за выполненные работы на отчетную дату по договорам долевого участия с использованием эскроу счетов, которые не являются безусловными, так как наступление срока платежа обусловлено не только течением времени. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Обычно это происходит тогда, когда обязательство по капитальному строительству является исполненным.

Взаимозачет активов и обязательств по договорам производится на уровне индивидуальных договоров долевого участия, соответствующие суммы отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении свернуто.

Торговая и прочая кредиторская задолженность. Торговая кредиторская задолженность начисляется по факту исполнения контрагентом своих договорных обязательств и учитывается первоначально по справедливой стоимости, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Операционный цикл по торговой кредиторской задолженности составляет 18 мес.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Кредиты и займы. Кредиты и займы первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Капитализация затрат по кредитам и займам. Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением или строительством квалифицируемого актива (в основном представляющего инвестиционную недвижимость), требующего продолжительного периода времени для его подготовки к предполагаемому использованию или к продаже, капитализируются в составе первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные Группой в связи с заемными средствами.

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы, связанные с активом, отвечающим определенным требованиям; (б) она несет затраты по займам; и (в) она предпринимает действия, необходимые для подготовки актива к использованию по назначению или к продаже.

Капитализация затрат по займам продолжается до даты, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки актива к использованию или к продаже.

Группа капитализирует затраты по кредитам и займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по активам, отвечающим определенным требованиям. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней стоимости финансирования Группы (средневзвешенные процентные расходы применяются к расходам на квалифицируемые активы) за исключением случаев, когда средства заимствованы для приобретения актива, отвечающего определенным требованиям. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по конкретным займам в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств. Капитализация затрат по займам раскрыта в Примечании 12.

Дебиторская задолженность по финансовой аренде. В случаях, когда Группа является арендодателем по договору аренды, предусматривающему передачу арендатору практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, переданные в аренду активы отражаются как дебиторская задолженность по финансовой аренде и учитываются по приведенной стоимости будущих фиксированных арендных платежей. Дебиторская задолженность по финансовой аренде первоначально признается на момент ее начала (т. е. когда начинается срок аренды) с применением ставки дисконтирования, которая определяется на дату начала арендных отношений (т. е. на дату заключения договора аренды или на дату принятия сторонами обязательств в отношении основных условий аренды в зависимости от того, какая из них наступает раньше).

Разница между общей суммой дебиторской задолженности и приведенной стоимостью представляет собой незаработанный финансовый доход. Данный доход признается в течение срока аренды с использованием метода чистых инвестиций (до налогообложения), который предполагает постоянную периодическую ставку процента. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с подготовкой и заключением договора аренды, включаются в первоначальную оценку стоимости дебиторской задолженности по финансовой аренде и относятся на уменьшение доходов, признаваемых в течение срока аренды. Доходы от финансовой аренды отражаются в составе строки «Финансовые доходы» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год.

Оценочный резерв под кредитные убытки признается в соответствии с упрощенным подходом к оценке ожидаемых кредитных убытков за весь срок действия финансового актива. Ожидаемые кредитные убытки признаются через счет оценочного резерва для списания чистой балансовой стоимости дебиторской задолженности до приведенной стоимости ожидаемых денежных потоков, дисконтированных по процентным ставкам, заложенным в договорах финансовой аренды. Расчетные будущие денежные потоки отражают денежные потоки, которые могут возникнуть в результате получения и продажи сдаваемых в аренду активов.

Обязательства по аренде. Обязательства, возникающие по договорам аренды, первоначально оцениваются по приведенной стоимости. Арендные обязательства включают чистую приведенную стоимость арендных платежей.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды. Если эту ставку нельзя легко определить, что, как правило, имеет место в случае договоров аренды, имеющих у Группы, Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств – это ставка, по которой Группа могла бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости актива в форме права пользования в аналогичных экономических условиях.

Группа подвержена риску возможного увеличения переменных арендных платежей, которые зависят от индекса или ставки, которое не отражается в арендном обязательстве, пока не вступит в силу. Когда изменения арендных платежей, которые зависят от индекса или ставки, вступают в силу, проводится переоценка обязательства по аренде с корректировкой стоимости актива в форме права пользования.

Платежи по краткосрочной аренде оборудования и транспортных средств и аренде любых активов стоимостью ниже 400 тыс руб. признаются линейным методом как расходы в составе прибыли или убытка. Краткосрочная аренда представляет собой договор аренды сроком не более 12 месяцев.

Операционная аренда. В случаях, когда Группа является арендодателем по договору аренды, не предусматривающему передачу арендатору практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом (т. е. в случае операционной аренды), арендные платежи по договорам операционной аренды отражаются в составе строки «Выручка» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год.

Уставный капитал. До февраля 2021 г. уставный капитал Организации, образованной в форме общества с ограниченной ответственностью, состоял из вклада ее участника, являющегося ее учредителем, которому принадлежит доля, соответствующая размеру внесенного вклада, предоставляющая участнику право собственности на соответствующую долю чистых активов Организации (балансовой стоимости имущества). Участник Организации не имел безусловного права потребовать выкупа своей доли участия в Организации в денежной форме в соответствии с редакцией устава, действовавшей в 2018-2020 гг. В связи с этим доля участия в Организации отражалась в строке «Уставный капитал».

После реорганизации в феврале 2021 г. обыкновенные акции Организации отражаются как капитал. Дополнительные затраты, непосредственно относящиеся к выпуску новых акций, отражаются в составе капитала как уменьшение (за вычетом налога) суммы, полученной от выпуска. Сумма превышения справедливой стоимости полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций отражается в капитале как эмиссионный доход.

Дивиденды. Дивиденды отражаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в периоде, в котором они были объявлены и одобрены. Информация о дивидендах, распределенных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в примечании «События после окончания отчетного периода».

Налог на прибыль. Налог на прибыль отражается в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего или по существу действующего на конец отчетного периода. Расходы по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, если только они не должны быть отражены в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в связи с тем, что относятся к операциям, отражаемым также в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в том же или в каком-либо другом отчетном периоде.

Текущий налог представляет собой сумму, которая, как ожидается, будет уплачена налоговым органам (возмещена за счет бюджета) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды. Налогооблагаемые прибыли или убытки рассчитываются на основании бухгалтерских оценок, если консолидированная финансовая отчетность утверждается до подачи соответствующих налоговых деклараций. Налоги, отличные от налога на прибыль, отражаются в составе операционных расходов.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Отложенный налог на прибыль начисляется балансовым методом обязательств в отношении перенесенного на будущие периоды налогового убытка и временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в консолидированной финансовой отчетности. В соответствии с исключением, существующим для первоначального признания, отложенные налоги не признаются в отношении временных разниц, возникающих при первоначальном признании актива или обязательства по операциям, не связанным с объединениями бизнеса, если таковые не оказывают влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль. Балансовая величина отложенного налога рассчитывается с использованием ставок налога, действующих или по существу действующих на конец отчетного периода и которые, как ожидается, будут применяться к периоду восстановления временных разниц или использования налогового убытка, перенесенного на будущие периоды.

Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков признаются только в той мере, в которой существует вероятность восстановления временных разниц и получения в будущем достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы вычитаемые временные разницы.

Зачет отложенных налоговых активов и обязательств возможен, когда в законодательстве предусмотрено право зачета текущих налоговых активов и обязательств, и когда отложенные налоговые активы и обязательства относятся к налогу на прибыль, уплачиваемому одному и тому же налоговому органу либо одним и тем же налогооблагаемым лицом, либо разными налогооблагаемыми лицами при том, что существует намерение произвести расчеты путем взаимозачета. Отложенные налоговые активы могут быть зачтены против отложенных налоговых обязательств только в рамках каждой отдельной компании Группы.

Неопределенные налоговые позиции. Неопределенные налоговые позиции Группы оцениваются руководством в конце каждого отчетного периода. Обязательства, отражающиеся в отношении позиций по налогу на прибыль, учитываются в тех случаях, когда руководство считает, что вероятность возникновения дополнительных налоговых обязательств, если налоговая позиция Группы будет оспорена налоговыми органами, выше, чем вероятность их отсутствия. Такая оценка производится на основании толкования налогового законодательства, действующего или по существу действующего на конец отчетного периода, а также любых известных постановлений суда или иных решений по подобным вопросам. Обязательства по штрафам, пеням и налогам, за исключением налога на прибыль, отражаются на основе наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для урегулирования обязательств на конец отчетного периода. Корректировки по неопределенным позициям по налогу на прибыль, за исключением пеней и штрафов, отражаются в составе расходов по налогу на прибыль. Корректировки по неопределенным позициям по налогу на прибыль в части пеней и штрафов отражаются в составе финансовых и прочих расходов, соответственно.

Налог на добавленную стоимость. Налог на добавленную стоимость, относящийся к выручке от реализации, подлежит уплате в бюджет на более раннюю из двух дат: (а) дату получения сумм дебиторской задолженности от клиентов или (б) дату отгрузки (передачи) товаров или услуг клиентам. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, обычно подлежит возмещению путем зачета против НДС, начисленного с выручки от реализации, по получении счета-фактуры продавца. Налоговые органы разрешают расчеты по НДС на нетто-основе. НДС к уплате и НДС к возмещению раскрывается в консолидированном отчете о финансовом положении в развернутом виде в составе активов и обязательств. При создании резерва под ожидаемый кредитный убыток от обесценения отражается на полную сумму задолженности, включая НДС.

Резервы под обязательства и отчисления. Резервы под обязательства и отчисления представляют собой обязательства нефинансового характера с неопределенным сроком исполнения или величиной. Они начисляются, если Группа вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие (юридические или конклюдентные) обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. Сумма, отраженная в качестве резерва по прочим обязательствам и платежам, является наилучшей оценкой стоимости погашения текущего обязательства на отчетную дату, принимая во внимание риски и неопределенность, сопряженные с обязательством. Расходы, связанные со всеми резервами, представлены в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за вычетом всех возмещений.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Руководство периодически оценивает налоговые позиции, принятые в налоговых декларациях, в отношении ситуаций, в которых действующее налоговое законодательство может толковаться по-разному, и по мере необходимости формирует резервы. Обязательства по уплате обязательных платежей и сборов, таких, как налоги, отличные от налога на прибыль, и пошлины, отражаются при наступлении обязывающего события, приводящего к возникновению обязанности уплаты таких платежей в соответствии с законодательством, даже если расчет таких обязательных платежей основан на данных периода, предшествующего периоду возникновения обязанности их уплаты. В случае оплаты обязательного платежа до наступления обязывающего события должна быть признана предоплата.

Резервы по социальным объектам. Группа формирует резерв на расходы по социальным объектам, строительство которых предусматривается планами по строительству жилого комплекса. Стоимость земельных участков, на которых расположены социальные объекты, не включается в состав резервов в связи с возможным обменом на другие земельные участки или реализацией участка как отдельного объекта. Расходы на строительство социальных объектов Группа включает в состав строки «Запасы» и распределяет между объектами, строительство которых не может быть произведено без осуществления затрат на социальные объекты. Себестоимость объектов жилищного строительства признается в соответствии с процентом завершенности и долей проданных площадей.

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

Резерв по благоустройству. Группа начисляет резервы по обязательствам понести дополнительные расходы по благоустройству территории после завершения строительства объектов.

Признание выручки. Выручка – это доход, возникающий в ходе обычной деятельности Группы. Выручка признается в размере цены сделки. Цена сделки представляет собой возмещение, право на которое Группа ожидает получить в обмен на передачу контроля над обещанными товарами или услугами покупателю, без учета сумм, получаемых от имени третьих сторон. Выручка отражается за вычетом скидок и НДС.

Выручка по договорам долевого участия. Обязательство по договорам долевого участия предусматривает строительство и передачу в собственность покупателям квартир, нежилых помещений, парковочных мест в жилых зданиях и отдельно-стоящих паркингах, возведенных по утвержденным проектам. Выручка по договорам долевого участия признается в течение периода в связи с учетом стадии завершения работ по договору на отчетную дату. Выручка по договорам долевого участия признается в течение периода в связи с тем, что выполнение Группы своей обязанности приводит к созданию актива, который Группа не может использовать для альтернативных целей, и при этом в силу положений действующего законодательства, регулирующего операции по договорам долевого участия, расторжение покупателем квартиры договора долевого участия возможно только в случаях неисполнения Группой своих обязательств. Группа обладает юридически защищенным правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ. Группа выполняет обязанность к исполнению по мере осуществления строительства объекта, обязанность к исполнению считается исполненной в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию, то есть момент, когда объект становится доступен для использования покупателем. Выручка и расходы по договору признаются в составе прибыли или убытков в отчетном периоде, в котором выполняется работа. Стадия завершения работ по договору определяется как часть расходов по договору, понесенных в связи с работой, выполненной на текущий момент, по отношению к общей ожидаемой сумме расходов по договору. По мере выполнения обязательства к исполнению Группа признает в качестве выручки соответствующую часть цены сделки, исходя из метода процента выполнения.

Расчет выручки, затрат или объема выполненных работ до полного исполнения договора могут пересматриваться в случае изменения обстоятельств (суммы сделки или сроков исполнения обязательств). Модификация договора, как правило, касается выполняемых обязательств по договору и не приводит к возникновению дополнительных обязательств. Влияние модификации договора на цену сделки и оценку Группой степени выполнения обязанности к исполнению признается в качестве корректировки выручки (либо как увеличение, либо как уменьшение выручки) на дату модификации договора (т. е. корректировка выручки осуществляется с использованием кумулятивного подхода).

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

В соответствии со стандартными условиями договора покупатель оплачивает фиксированную сумму возмещения вскоре после подписания договора. Условиями договоров также может быть предусмотрена отсрочка платежа.

Выручка оценивается по цене операции, согласованной в договоре. При определении цены операции Группа корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния временной стоимости денег, если сроки выплат, согласованные с покупателем, предоставляют покупателю или Группе значительную выгоду от финансирования. С учетом того, что в рамках договоров совместного инвестирования Группа обычно получает возмещение от покупателя заранее, а предполагаемый срок времени с момента оплаты покупателем до момента передачи Группой обещанных услуг покупателю превышает 12 месяцев, Группа считала, что договоры совместного инвестирования обычно содержат значительный компонент финансирования.

При корректировке обещанной суммы возмещения по значительному компоненту финансирования Группа использует ставку дисконтирования, которая была бы отражена в отдельной операции финансирования между Группой и ее покупателем на начало срока действия договора. После начала срока действия договора Группа не обновляет ставку дисконтирования с учетом изменений в процентных ставках или прочих обстоятельств. Группа представляет влияние финансирования, представляющего собой процентные расходы, в составе финансовых расходов в консолидированной финансовой отчетности. Компонент финансирования отражает влияние временной стоимости денег с учетом длинного операционного цикла.

Обязательство по договору представляет собой обязанность Группы оказать услуги покупателю, за которые Группа получила возмещение от покупателя. Обязательство по договору, а также дебиторская задолженность по договорам долевого участия признаются в момент заключения договора, так как на момент заключения договора Группа имеет право предъявить счет на оплату, а сам договор рассматривается как нерасторжимый при условии исполнения Группой своих обязательств по этому договору в силу положений действующего законодательства, регулирующего операции по договорам долевого участия.

Выручка от продажи недвижимости. Согласно условиям договоров на продажу недвижимости обязательством по договору признается обязательство по передаче контроля над готовым к использованию объектом недвижимости, исполнение которого определяется в момент времени при подписании сторонами акта передачи. При этом, после подписания акта передачи, у покупателя есть полное право распоряжаться объектом, отсутствуют невыполненные обязанности, которые могли повлиять на приемку покупателем объекта недвижимости.

Группа выполняет обязанность к исполнению в момент передачи объекта недвижимости определенному покупателю, то есть в момент, когда риски морального износа и утраты перешли к покупателю, и, либо покупатель принял объект недвижимости в соответствии с договором, либо срок действия положений о приемке истек, либо у Группы имеются объективные доказательства того, что все критерии приемки были выполнены. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате после заключения договора, либо предоставляются условия отсрочки до 60 дней.

Считается, что элемент финансирования в продажах отсутствует, так как они осуществляются с предоставлением отсрочки платежа сроком на 60 дней, что соответствует рыночной практике. У Группы отсутствует обязательство по ремонту объекта недвижимости согласно условиям стандартной гарантии, поскольку это обязательство берет на себя субподрядчик.

Дебиторская задолженность признается при передаче объекта недвижимости, так как на этот момент возмещение является безусловным ввиду того, что наступление срока платежа обусловлено лишь истечением времени.

Если Группа предоставляет какие-либо дополнительные услуги покупателю после перехода к нему контроля над объектами недвижимости, это считается отдельной обязанностью к исполнению и признается в течение периода оказания таких услуг. Если договоры включают несколько обязанностей к исполнению, цена сделки относится на каждую отдельную обязанность к исполнению на основе цен обособленной продажи. Если они не являются очевидными, они рассчитываются, исходя из ожидаемых затрат плюс маржа.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Выручка по договорам долевого участия с использованием эскроу счетов. Выручка по договорам о совместном инвестировании с использованием эскроу счетов признается в течение времени по мере выполнения обязательств к исполнению и отражается в составе выручки по договорам долевого участия. Стадия завершения работ по договору определяется как часть расходов по договору, понесенных в связи с работой, выполненной на текущий момент, по отношению к общей ожидаемой сумме расходов по договору. Данная схема не приводит к возникновению существенного финансового компонента, но влияет на ставку финансирования банком по кредитам, предоставляемым Группе по данным операциям.

По мере выполнения обязательств к исполнению у Группы возникает актив по договору, который представляет собой право Группы на получение денежных средств. Данное право станет безусловным после завершения строительства объекта, ввода его в эксплуатацию и регистрации права собственности покупателя.

Выручка от гостиничных услуг. Выручка от предоставления в аренду гостиничных номеров признается в учетном периоде, в котором были оказаны услуги. Выручка от предоставления в аренду гостиничных номеров признается в течение времени в связи с тем, что покупатель одновременно получает и потребляет выгоды, связанные с выполнением Группой указанной обязанности по мере ее выполнения. Группа выполняет обязанность к исполнению по мере оказания услуг аренды гостиничных номеров, обязанность к исполнению считается исполненной в момент окончания срока аренды. Выручка признается в отношении услуг, фактически предоставленных до конца отчетного периода, пропорционально общему объему оказываемых услуг, так как покупатель одновременно получает и потребляет выгоды. Она определяется на основании количества дней, фактически проведенных в гостинице. В случае договоров с фиксированной ценой покупатель уплачивает фиксированную сумму в соответствии с графиком платежей. Если на отчетную дату объем услуг, предоставленных Группой, превышает сумму платежа, то признается актив по договору. Если на отчетную дату объем платежей превышает объем оказанных услуг, признается обязательство по договору. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате в момент выставления счета в первый или последний день аренды.

Прочие гостиничные услуги включают предоставление услуг по организации банкетов, услуги ресторана и бара. Группа выполняет обязанность к исполнению в момент передачи товара покупателю. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате в момент выставления счета.

Выручка признается в сумме, отраженной в счете, который Группа имеет право выставить клиенту, так как право Группы в отношении суммы возмещения от клиента в полной мере соответствует стоимости объема услуг, оказанных Группой на текущую дату.

Выручка от прочей деятельности. Выручка от прочей деятельности включает выручку от оказания услуг по уходу и присмотру за детьми, юридические услуги по оформлению прав собственности, услуги по сопровождению сделок с объектами недвижимости, юридические, кадровые и услуги по ведению бухгалтерского учета. Выручка от прочей деятельности признается в течение времени в связи с тем, что покупатель одновременно получает и потребляет выгоды, связанные с выполнением Группой указанной обязанности по мере ее выполнения. Группа выполняет обязанность к исполнению по мере оказания услуг, обязанность к исполнению считается исполненной после подписания акта об оказании услуг. Группа применяет упрощение практического характера в отношении признания выручки от прочей деятельности. Выручка признается в сумме, отраженной в счете, который Группа имеет право выставить клиенту, так как право Группы в отношении суммы возмещения от клиента в полной мере соответствует стоимости объема услуг, оказанных Группой на текущую дату. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате в момент подписания акта об оказании услуг.

Арендный доход. Арендный доход по договорам операционной аренды, за вычетом непосредственных затрат Группы по заключению таких договоров, признается равномерно в течение срока аренды. Суммы, полученные от арендаторов в связи с прекращением действия договора аренды или в качестве компенсации за причиненный арендованному имуществу ущерб, признаются в составе прочих доходов по мере получения. В том периоде, когда расход может быть возмещен по условиям договора аренды, плата за обслуживание и прочие подобные поступления включаются в состав выручки за минусом перевыставляемых расходов, так как, по мнению руководства, Группа в данном случае выступает в роли агента.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Процентные доходы. Процентные доходы признаются пропорционально в течение времени финансирования с использованием метода эффективной процентной ставки. Такой расчет включает в процентные доходы и все комиссии, полученные Группой и составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки, затраты по сделке, а также все прочие премии или скидки. Процентный доход рассчитывается с применением эффективной процентной ставки к валовой балансовой стоимости финансовых активов, кроме: (i) финансовых активов, которые стали обесцененными (Этап 3) и для которых процентный доход рассчитывается с применением эффективной процентной ставки к их амортизированной стоимости (за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки); и (ii) созданных или приобретенных кредитно-обесцененных финансовых активов, для которых первоначальная эффективная процентная ставка, скорректированная с учетом кредитного риска, применяется к амортизированной стоимости.

Вознаграждения работникам. Начисление заработной платы, взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации и Фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот (таких как услуги здравоохранения и детских садов) проводится в том году, когда услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны работниками Группы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат, сверх страховых взносов.

Сегментная отчетность. Отчетность по операционным сегментам составляется в соответствии с внутренней отчетностью, представляемой руководителю Группы, отвечающему за операционные решения, которая не имеет существенных расхождений с консолидированной отчетностью подготовленной по МСФО. Руководитель Группы, отвечающий за операционные решения, занимается распределением ресурсов и проводит оценку операционных сегментов. Отчетные сегменты подлежат отдельному раскрытию, если их выручка, доход или активы составляют не менее десяти процентов от совокупной выручки, совокупного дохода или совокупных активов всех операционных сегментов.

Выплаты, основанные на акциях. Группа использует ряд планов выплат вознаграждения, основанных на акциях, осуществляемых в форме долевых инструментов. В соответствие с этими планами организация получает товары или услуги от работников и третьих лиц в качестве вознаграждения за долевые инструменты (акции) Группы.

Услуги работников, вознаграждение за которые выплачивается в форме долевых инструментов. Справедливая стоимость услуг работников, оказанных в обмен на предоставление опционов или акций, отражается как расход по строке «Коммерческие и административные расходы» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Общая сумма признаваемых расходов в течение периода вступления в права определяется с учетом справедливой стоимости предоставленных акций, которая устанавливается на дату предоставления, без учета эффекта любых условий перехода прав, не являющихся рыночными условиями передачи акций (например, плановых показателей роста доходности и объема реализации). Выполнение условий предоставления услуг и прав по опционам и акциям на нерыночных условиях учитывается в допущениях о количестве акций, которые работник в конечном итоге получит. Оценка пересматривается на каждую отчетную дату, и разница относится /восстанавливается на счет прибылей и убытков с соответствующей корректировкой капитала. Изменения в проводке отнесения не вносятся, если ожидаемый или фактический уровень предоставляемых вознаграждений отличается от первоначальной оценки в случае, если не удовлетворяются рыночные условия, например, соответствующий показатель общего доходности для акционеров или цена на акции. Отмененное вознаграждение считается исполненным в момент отмены. Неамортизированные расходы, связанные с указанными вознаграждениями, сразу относятся на счет прибылей или убытков.

Сделки по договорам продажи и обратной покупки, займы ценных бумаг. Ценные бумаги, приобретенные по сделкам по договорам с обязательством обратной продажи («обратное РЕПО»), которые фактически обеспечивают Группе доходность кредитора, отражаются по строке «Договоры обратного РЕПО». Разница между ценой продажи и ценой обратного выкупа, скорректированная на процентный и дивидендный доход, полученный контрагентом, признается как процентный доход и начисляется на протяжении всего срока действия договора РЕПО по методу эффективной процентной ставки.

4 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. 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 оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности.

Определение периметра консолидации отчетности Группы. При подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство Группы применило профессиональное суждение для определения периметра консолидации. По состоянию на 31 декабря 2020 г. и на 31 декабря 2021 г. дочерние компании были консолидированы исходя из доли владения Организации в капитале этих компаний или исходя из контроля на основании опционных соглашений на право покупки контролирующей доли, которые были подписаны после образования материнской компании (Примечания 31, 32).

Опционные соглашения с собственниками дочерних компаний предоставляют материнской Организации право на контролируемую долю. Данные соглашения представляют собой реальные права, предоставляющие контроль над компаниями, в отношении которых Организация имеет право на покупку контрольной доли участия в связи с нижеследующим:

- барьеры, препятствующие реализации таких опционных соглашений отсутствуют в связи с тем, что цена реализации каждого опционного соглашения значительно ниже справедливой стоимости доли; отсутствуют финансовые санкции и стимулы, которые препятствуют Организации в осуществлении своих прав; данные соглашения могут быть реализованы в любой момент времени с даты подписания;
- реализация права не требует согласия нескольких сторон и субъектами данного права является одна сторона;
- в результате реализации права Организация получит выгоду.

Опционные соглашения с собственниками дочерних компаний, предоставляющие право покупки контролирующей доли в дочерних компаниях, классифицируются как долевые инструменты, так как выполняются условия п. 16 МСФО (IAS) 32, в том числе условие о расчете по данному финансовому инструменту только путем обмена фиксированной суммы денежных средств на фиксированное количество собственных долевых инструментов дочерней компании. В связи с этим опционные соглашения оцениваются по себестоимости, представляющей собой их номинальную стоимость.

Оценка инвестиционной недвижимости. В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, основанной на результатах независимой оценки и оценках руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений.

Инвестиционная недвижимость представлена зданиями торговых центров, нежилыми помещениями свободного назначения на первых этажах жилых домов, построенных Группой, паркингами в жилых комплексах, детским садом земельными участками, предназначенными для размещения зданий, являющихся инвестиционной недвижимостью, а также земельными участками с неопределенным назначением использования в будущем.

Определение руководством справедливой стоимости земель, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, проводилось с использованием метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости в г. Казани, Российская Федерация, и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа. Основные допущения в моделях оценки справедливой стоимости включают корректировки к цене продажи, примененные для целей сравнения – скидка на торг, корректировка на разрешенное использование, корректировка на площадь (с использованием коэффициента торможения), корректировка на местоположение.

4 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики (продолжение)

Определения справедливой стоимости зданий торговых центров, нежилых помещений, паркингов и детского сада, по которым отсутствует активный рынок, проводилось с использованием метода доходного подхода. При этом, справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, для которых было подобрано достаточное количество предложений по продаже и аренде объектов, схожих с анализируемыми объектами и информацию о технических характеристиках которых удалось достоверно установить, рассчитывалась с применением методов как сравнительного, так и доходного подходов. Основным допущением, примененным для определения справедливой стоимости перечисленных выше объектов, является ставка дисконтирования, установленная в отчетах независимых оценщиков.

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий (Примечание 12).

Признание выручки

Группа оценила, является ли обещание передать участок земли в рамках договора долевого участия, предусматривающего передачу земельного участка и здания, возводимого Группой на этом земельном участке, отдельной обязанностью к исполнению. Группа пришла к выводу о том, что обещание передать участок земли не является отдельной обязанностью к исполнению, поскольку не удовлетворяется критерий отличимости:

- покупатель не может извлекать выгоду из владения землей самостоятельно;
- покупатель не может получить строительные услуги от Группы или другого застройщика, не получив земельный участок;
- земля и здание находятся в тесной взаимозависимости и взаимосвязи, поэтому Группа не сможет выполнить обещание по передаче этой земли, не построив на ней здание.

Выручка от договоров долевого участия признается Группой в течение определенного времени путем оценки хода строительства до полного удовлетворения обязанности к исполнению с помощью метода ресурсов. Группа применяет метод процента выполнения при учете договоров совместного инвестирования. Применение метода процента выполнения работ требует от Группы оценки строительства на текущую дату как процента фактически понесенных расходов в общей сумме расходов. Этот метод надлежащим образом отражает деятельность Группы по передаче контроля над недвижимым имуществом, обещанным покупателю.

Несмотря на то, что продажа земли не является отдельной обязанностью к исполнению по договору с покупателем, индивидуально значимая стоимость земельного участка исключается из расходов, понесенных на текущую дату, и из общей суммы расходов в целях определения процента выполнения работ. Считалось, что в противном случае процент выполнения не будет отображать прогресс Группы в рамках удовлетворения ее обязанности к исполнению. Этот скорректированный процент выполнения применяется к определению суммы выручки, подлежащей к признанию в учетный период.

5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными с 1 января 2021 г., но не оказали существенного воздействия на Группу:

- Поправка к МСФО (IFRS) 16 «Уступки по аренде, связанные с COVID-19» (выпущена 28 мая 2020 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июня 2020 г. или после этой даты).
- Реформа базовой процентной ставки (IBOR) – поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16 – Этап 2 (выпущены 27 августа 2020 г. и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты).

6 Новые стандарты и интерпретации

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно.

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты). Данные поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором. Основное последствие применения поправок заключается в том, что прибыль или убыток признаются в полном объеме в том случае, если сделка касается бизнеса. Если активы не представляют собой бизнес, даже если этими активами владеет дочерняя организация, признается только часть прибыли или убытка. Данные поправки не окажут влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (выпущен 18 мая 2017 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2023 г. Поправками к МСФО (IFRS) 17, как указывается ниже). МСФО (IFRS) 17 заменяет МСФО (IFRS) 4, который позволял организациям продолжать использовать существующую практику в отношении порядка учета договоров страхования, из-за чего инвесторам было сложно сравнивать и сопоставлять финансовые результаты страховых компаний, схожих по остальным показателям. МСФО (IFRS) 17 является единым стандартом, основанным на принципах, для отражения всех видов договоров страхования, включая договоры перестрахования страховщика. Согласно данному стандарту, признание и оценка групп договоров страхования должны производиться по (i) приведенной стоимости будущих денежных потоков (денежные потоки по выполнению договоров), скорректированной с учетом риска, в которой учтена вся имеющаяся информация о денежных потоках по выполнению договоров, соответствующая наблюдаемой рыночной информации, к которой прибавляется (если стоимость является обязательством) или из которой вычитается (если стоимость является активом) (ii) сумма нераспределенной прибыли по группе договоров (сервисная маржа по договорам). Страховщики будут отражать прибыль от группы договоров страхования за период, в течение которого они предоставляют страховое покрытие, и в момент освобождения от риска. Если группа договоров является или становится убыточной, организация отражает убыток незамедлительно. Данные поправки не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IFRS) 17 и поправки к МСФО (IFRS) 4 (выпущены 25 июня 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты). Поправки включают ряд разъяснений, направленных на облегчение внедрения МСФО (IFRS) 17 и упрощение отдельных требований стандарта и перехода. Эти поправки относятся к восьми областям МСФО (IFRS) 17 и не предусматривают изменения основополагающих принципов стандарта. В МСФО (IFRS) 17 были внесены следующие поправки:

- **Дата вступления в силу:** Дата вступления в силу МСФО (IFRS) 17 (с поправками) отложена на два года. Стандарт должен применяться к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2023 г. или после этой даты. Установленный в МСФО (IFRS) 4 срок действия временного освобождения от применения МСФО (IFRS) 9 также перенесен на годовые отчетные периоды, начинающиеся 1 января 2023 г. или после этой даты.
- **Ожидаемое возмещение страховых аквизиционных денежных потоков:** Организации должны относить часть своих аквизиционных затрат на соответствующие договоры, по которым ожидается продление, и признавать такие затраты в качестве активов до момента признания организацией продления договора. Организации должны оценивать вероятность возмещения актива на каждую отчетную дату и представлять информацию о конкретном активе в примечаниях к финансовой отчетности.
- **Маржа за предусмотренные договором услуги, которая относится на инвестиционные услуги:** Следует выделить единицы покрытия с учетом объема выгод и ожидаемого периода как страхового покрытия, так и инвестиционных услуг по договорам с переменными платежами и по прочим договорам с услугами по получению инвестиционного дохода в соответствии с общей моделью. Затраты, связанные с инвестиционной деятельностью, следует включать в качестве денежных потоков в границы договора страхования в тех случаях, когда организация осуществляет такую деятельность для повышения выгод от страхового покрытия для страхователя.

6 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)

- *Приобретенные договоры перестрахования – возмещение убытков:* Когда организация признает убыток при первоначальном признании по обременительной группе базовых договоров страхования или по добавлению обременительных базовых договоров страхования к группе, организации следует скорректировать маржу за предусмотренные договором услуги по соответствующей группе приобретенных договоров перестрахования и признать прибыль по таким договорам перестрахования. Сумма убытка, возмещенного по договору перестрахования, определяется путем умножения убытка, признанного по базовым договорам страхования, и процента требований по базовым договорам страхования, который организация ожидает возместить по приобретенному договору перестрахования. Данное требование будет применяться только в том случае, когда приобретенный договор перестрахования признается до признания убытка по базовым договорам страхования или одновременно с таким признанием.
- *Прочие поправки* Прочие поправки включают исключения из сферы применения для некоторых договоров о кредитных картах (или аналогичных договоров) и для некоторых кредитных договоров; представление активов и обязательств по договорам страхования в отчете о финансовом положении в портфелях, а не в группах; применимость варианта снижения риска при снижении финансовых рисков с помощью приобретенных договоров перестрахования и производных финансовых инструментов по справедливой стоимости через прибыль или убыток; выбор учетной политики для изменения оценочных значений, отраженных в предыдущей промежуточной финансовой отчетности, при применении МСФО (IFRS) 17; включение платежей и поступлений по налогу на прибыль, относимых на конкретного страхователя, по условиям договора страхования в денежные потоки по выполнению договоров; выборочное освобождение от требований в течение переходного периода и прочие мелкие поправки.

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты). Данные поправки ограниченной сферы применения уточняют, что обязательства классифицируются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от прав, существующих на конец отчетного периода. Обязательства являются долгосрочными, если по состоянию на конец отчетного периода организация имеет существенное право отложить их погашение как минимум на 12 месяцев. Руководство стандарта более не содержит требования о том, что такое право должно быть безусловным. Ожидания руководства организации в отношении того, будет ли оно впоследствии использовать свое право отложить погашение, не влияют на классификацию обязательств. Право отложить погашение существует только в случае, если организация соблюдает все применимые ограничительные условия на конец периода. Обязательство классифицируется как краткосрочное, если условие нарушено на отчетную дату или до нее, даже в случае, если по окончании отчетного периода от кредитора получено освобождение от обязанности выполнять такое условие. Кредит классифицируется как долгосрочный, если ограничительное условие кредитного соглашения нарушено только после отчетной даты. Кроме того, поправки уточняют требования к классификации долга, который организация может погасить посредством его конвертации в собственный капитал. «Погашение» определяется как прекращение обязательства посредством расчетов в форме денежных средств, других ресурсов, содержащих экономические выгоды, или собственных долевых инструментов организации. Предусмотрено исключение для конвертируемых инструментов, которые могут быть конвертированы в собственный капитал, но только для тех инструментов, где опцион на конвертацию классифицируется как долевой инструмент в качестве отдельного компонента комбинированного финансового инструмента. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

6 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)

Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные – перенос даты вступления в силу – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 15 июля 2020 г. и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты). Поправки к МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств на краткосрочные и долгосрочные были выпущены в январе 2020 года с первоначальной датой вступления в силу с 1 января 2022 г. Однако в связи с пандемией COVID-19 дата вступления в силу была перенесена на один год, чтобы предоставить организациям больше времени для внедрения изменений, связанных с классификацией, в результате внесения поправок. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

«Выручка, полученная до начала предполагаемого использования актива, Обременительные договоры – стоимость выполнения договора», «Ссылка на Концептуальные основы» – поправки с ограниченной сферой применения к МСФО (IAS) 16, МСФО (IAS) 37 и МСФО (IFRS) 3, и Ежегодные усовершенствования МСФО за 2018-2020 гг., касающиеся МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41 (выпущены 14 мая 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты). Поправка к МСФО (IAS) 16 запрещает организациям вычитать из стоимости объекта основных средств какую-либо выручку, полученную от продажи готовой продукции, произведенной в период подготовки организацией данного актива к предполагаемому использованию. Выручка от продажи такой готовой продукции вместе с затратами на ее производство теперь признаются в составе прибыли или убытка. Организация должна применять МСФО (IAS) 2 для оценки стоимости такой готовой продукции. Стоимость не будет включать амортизацию такого тестируемого актива, поскольку он еще не готов к предполагаемому использованию. В поправке к МСФО (IAS) 16 также разъясняется, что организация «проверяет надлежащее функционирование актива» посредством оценки технических и физических характеристик данного актива.

Финансовые показатели такого актива не имеют значения для данной оценки. Следовательно, актив может функционировать в соответствии с намерениями руководства и подлежать амортизации до того, как он достигнет ожидаемого руководством уровня операционной деятельности.

В поправке к МСФО (IAS) 37 дается разъяснение понятия «затраты на выполнение договора». В поправке объясняется, что прямые затраты на выполнение договора включают в себя дополнительные затраты на выполнение такого договора; и распределение других затрат, которые непосредственно связаны с выполнением договора. Поправка также разъясняет, что до создания отдельного резерва под обременительный договор организация признает весь убыток от обесценения активов, использованных при выполнении договора, а не активов, предназначенных для выполнения этого договора.

МСФО (IFRS) 3 был дополнен включением в него ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности 2018 г., позволяющей определить, что представляет собой актив или обязательство при объединении бизнеса. До принятия данной поправки МСФО (IFRS) 3 включал ссылку на Концептуальные основы финансовой отчетности 2001 г. Кроме того, в МСФО (IFRS) 3 добавлено новое исключение в отношении обязательств и условных обязательств. Это исключение предусматривает, что в отношении некоторых видов обязательств и условных обязательств организация, применяющая МСФО (IFRS) 3, должна ссылаться на МСФО (IAS) 37 или на Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21, а не на Концептуальные основы финансовой отчетности 2018 года. Без этого нового исключения организации пришлось бы признавать некоторые обязательства при объединении бизнеса, которые она не признавала бы в соответствии с МСФО (IAS) 37. Следовательно, сразу же после приобретения организация должна была бы прекратить признание таких обязательств и признать доход, не отражающий экономическую выгоду. Также было разъяснено, что организация-покупатель не обязана признавать условные активы, как они определены согласно МСФО (IAS) 37, на дату приобретения.

В поправке к МСФО (IFRS) 9 рассматривается вопрос о том, какие платежи следует включать в «10%-е тестирование» для прекращения признания финансовых обязательств. Затраты или платежи могут осуществляться в пользу третьих сторон или кредитора. В соответствии с данной поправкой затраты или платежи в пользу третьих сторон не будут включаться в «10%-е тестирование».

6 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)

Внесены поправки в иллюстративный пример 13 к МСФО (IFRS) 16: убран пример платежей арендодателя, относящихся к улучшениям арендованного имущества. Данная поправка внесена для того, чтобы избежать потенциальной неопределенности в отношении способа учета улучшений арендованного имущества.

МСФО (IFRS) 1 разрешает применять освобождение, если дочерняя организация начинает применять МСФО с более поздней даты, чем ее материнская организация. Дочерняя организация может оценить свои активы и обязательства по балансовой стоимости, в которой они были бы включены в консолидированную финансовую отчетность материнской организации, исходя из даты перехода материнской организации на МСФО, если бы не было сделано никаких поправок для целей консолидации и отражения результатов объединения бизнеса, в рамках которого материнская организация приобрела указанную дочернюю организацию. В МСФО (IFRS) 1 внесена поправка, которая позволяет организациям, применившим данное исключение, предусмотренное МСФО (IFRS) 1, также оценивать накопленные курсовые разницы, используя числовые значения показателей, отраженные материнской организацией, на основании даты перехода материнской организации на МСФО. Эта поправка к МСФО (IFRS) 1 распространяет действие указанного выше освобождения на накопленные курсовые разницы, чтобы сократить затраты организаций, впервые применяющих МСФО. Эта поправка также будет применяться к ассоциированным организациям и совместным предприятиям, воспользовавшимся тем же освобождением, предусмотренным МСФО (IFRS) 1.

Отменено требование, согласно которому организации должны были исключать денежные потоки для целей налогообложения при оценке справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 41. Эта поправка должна обеспечить соответствие требованию, содержащемуся в стандарте, о дисконтировании денежных потоков после налогообложения.

Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическому руководству 2 по МСФО: Раскрытие информации об учетной политике (выпущено 12 февраля 2021 г. и действует в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2023 г. или после этой даты). В МСФО (IAS) 1 были внесены поправки, требующие от организаций раскрывать существенную информацию о своей учетной политике вместо основных положений учетной политики. Поправки содержат определение существенной информации об учетной политике. Кроме того, поправки разъясняют, что информация об учетной политике, как ожидается, будет существенной, если без нее пользователи финансовой отчетности не смогут понять другую существенную информацию в финансовой отчетности. В поправках приводятся примеры информации об учетной политике, которая с вероятностью будет считаться существенной для финансовой отчетности организации. Кроме того, поправка к МСФО (IAS) 1 разъясняет, что несущественную информацию об учетной политике не нужно раскрывать. Однако, если такая информация раскрывается, она не должна затруднять понимание существенной информации об учетной политике. В поддержку этой поправки были также внесены изменения в Практическое руководство 2 по МСФО «Формирование суждений о существенности», содержащее рекомендации по применению концепции существенности к раскрытию информации об учетной политике.

Поправки к МСФО (IAS) 8: «Определение бухгалтерских оценок» (выпущены 12 февраля 2021 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты). Поправка к МСФО (IAS) 8 разъясняет, как организациям следует различать изменения в учетной политике и изменения в бухгалтерских оценках.

«Уступки по аренде, связанные с COVID-19» – Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 31 марта 2021 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 апреля 2021 г. или после этой даты). В мае 2020 г. была выпущена поправка к МСФО (IFRS) 16, предусматривающая факультативное освобождение арендаторов от оценки того, является ли уступка по аренде, связанная с COVID-19, которая ведет к снижению арендных платежей по состоянию на 30 июня 2021 г. или до этой даты, модификацией аренды. В соответствии с поправкой, выпущенной 31 марта 2021 г., был продлен срок действия освобождения с 30 июня 2021 г. по 30 июня 2022 г.

6 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)

Отложенный налог в отношении активов и обязательств, возникающих в результате одной и той же операции – Поправки к МСФО (IAS) 12 (выпущены 7 мая 2021 г., вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты). В поправках к МСФО (IAS) 12 разъясняется, каким образом необходимо отражать отложенный налог по таким операциям, как аренда и начисление обязательств по выводу активов из эксплуатации. В определенных обстоятельствах организации освобождаются от отражения отложенного налога при первоначальном признании активов или обязательств. Ранее существовала неопределенность в отношении применения этого исключения к таким операциям, как аренда и вывод активов из эксплуатации, – операциям, по которым одновременно признается и актив, и обязательство. В поправках разъясняется, что данное исключение не применяется, и что организации обязаны отражать отложенный налог по таким операциям. Согласно этим поправкам, организации должны признавать отложенный налог по операциям, по которым при первоначальном признании возникают равные суммы налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц.

Возможность перехода для страховщиков, применяющих МСФО (IFRS) 17 – Поправки к МСФО (IFRS) 17 (выпущены 9 декабря 2021 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты).

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

7 Выплаты, основанные на акциях

В 2021 г. Группа запустила опционную программу для топ-менеджмента компании. В рамках программы действует два вида соглашений, предусматривающих выплаты акциями: соглашение о продаже акций по номинальной цене и соглашение о продаже акций по расчетной цене, основанной на показателе EBITDA Группы. Срок действия программы по соглашению на основе показателя EBITDA составляет 3 года. Передача акций по данному соглашению осуществляется в виде траншей, размер транша зависит от выполнения сотрудниками установленных KPI. В программе участвует 6 руководителей, которым в течение 2021 г. передано 676 и 124 акции по описанным выше соглашениям соответственно.

Справедливая стоимость акций и опционов на акции была рассчитана с помощью дисконтированных денежных потоков. Расчет дисконтированных денежных потоков производился отдельно для каждого проекта Группы. Диапазон примененных ставок дисконтирования составил от 14,14% до 17,14%. Также были применены дисконт на ликвидность в размере 24,3% и дисконт на отсутствие контроля в размере 6,5%.

Общая сумма начисленных в течение 2021 года расходов составила 254 млн. руб. и была отражена по строке «Коммерческие и административные расходы» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

8 Объединение бизнеса и приобретение активов

14 декабря 2021 г. Группа приобрела 70% ЗПИФ «Время для главного» у лица обладающего конечным контролем. Эта операция была отражена в учете как приобретение группы активов, которые не представляют собой бизнес. ЗПИФ «Время для главного» учрежден для купли-продажи земельных участков. После приобретения Группой изменений в деятельности ЗПИФ «Время для главного» не произошло.

Договорные взаимоотношения, существовавшие до даты приобретения, а именно кредиторская задолженность перед Группой по ранее приобретенным земельным участкам в сумме 177 млн руб. и займ, полученный от Группы в сумме 267 млн руб., не были включены в возмещение на дату приобретения и были зачтены.

Справедливая стоимость возмещения на дату приобретения составила 148 млн. руб., которая была оплачена денежными средствами.

8 Объединение бизнеса и приобретение активов (продолжение)

Стоимость возмещения была в дальнейшем распределена на идентифицируемые активы и обязательства следующим образом: финансовые активы и обязательства были оценены по справедливой стоимости, их сумма была вычтена из общей стоимости приобретения. Оставшаяся сумма была распределена между активами и обязательствами пропорционально их справедливой стоимости. В результате, в рамках данной операции Группа признала запасы (земельные участки) в сумме 158 млн. руб., дебиторскую задолженность в сумме 298 млн. руб., кредиторскую задолженность в сумме 169 млн. руб. и денежные средства и их эквиваленты в сумме 1 млн руб.

В результате приобретения ЗПИФ «Время для главного» признана неконтролирующая доля участия, оцененная пропорционально стоимости идентифицируемых активов, в сумме 140 млн руб.

27 декабря 2021 г. Группа приобрела контроль над AIJ Holdings Limited путем заключения опционных соглашений на приобретение 100% уставного капитала. Данная операция является операцией по приобретению дочерней компании под общим контролем. Основным видом деятельности AIJ Holdings Limited является инвестирование в капиталы других организаций.

Ниже представлена информация о приобретенных активах и обязательствах AIJ Holdings Limited:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Прим.	Соответствующая справедливая стоимость
Денежные средства и эквиваленты денежных средств		29
Займы выданные		15
Инвестиции	14	1 195
Кредиты и займы полученные*		(1 516)
Торговая и прочая кредиторская задолженность		(3)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней организации		(280)

В результате приобретения AIJ Holdings Limited признана неконтролирующая доля участия, оцененная пропорционально стоимости идентифицируемых активов, в сумме (280) млн руб.

*Договорные взаимоотношения, существовавшие до даты приобретения, а именно займ, полученный от Группы в сумме 1 277 млн руб., были зачтены после приобретения контроля.

9 Информация по сегментам

Операционные сегменты представляют собой компоненты, осуществляющие хозяйственную деятельность, при этом они могут генерировать выручку или могут быть связаны с расходами, операционные результаты сегментов регулярно анализируются руководителем, отвечающим за операционные решения, и для операционных сегментов имеется отдельная финансовая информация. Лица, отвечающие за операционные решения, представлены директорами сегментов коммерческой и жилой недвижимости, Советом Директоров и Генеральным директором Группы.

(а) Описание продукции и услуг, от реализации которых каждый отчетный сегмент получает выручку

Группа осуществляет деятельность в рамках трех основных операционных сегментов:

- Сегмент 1 – представлен деятельностью, связанной с жилой недвижимостью;
- Сегмент 2 – представлен деятельностью, связанной с коммерческой недвижимостью;
- Сегмент 3 – представлен прочей деятельностью.

9 Информация по сегментам (продолжение)

(б) Факторы, которые руководство использует для определения и оценки отчетных сегментов

Сегменты Группы являются стратегическими бизнес-единицами, ориентированными на различных клиентов и управляемыми по отдельности.

Для целей принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство осуществляет отдельный мониторинг информации о прибыли или убытке указанных подразделений. Для целей принятия решений используются только показатели сегментной прибыли или убытка, так как руководство считает, что эта информация является наиболее значимой при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях. Указанный показатель эффективности рассчитывается на основе данных, представленных в консолидированной финансовой отчетности по МСФО.

(в) Информация о прибыли или убытке отчетных сегментов

Информация по отчетным сегментам за год, закончившийся 31 декабря 2021 г., приводится в таблице ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Итого
Выручка, в том числе:	18 325	2 340	154	20 819
<i>В течение времени:</i>	15 571	108	145	15 824
выручка по договорам долевого участия	15 405	-	-	15 405
выручка от предоставления гостиничных услуг	-	77	-	77
выручка от прочей деятельности	166	31	145	342
<i>В момент времени:</i>	2 725	649	-	3 374
выручка от продажи недвижимости	2 725	506	-	3 231
выручка от предоставления прочих гостиничных услуг	-	143	-	143
Арендный доход	29	1 583	9	1 621
Себестоимость	(10 533)	(975)	-	(11 508)
Валовая прибыль	7 792	1 365	154	9 311
Финансовые доходы	50	117	105	272
Финансовые расходы	(439)	(462)	(297)	(1 198)
Чистая прибыль/(убыток)	5 151	754	(1 309)	4 596

Информация по отчетным сегментам за год, закончившийся 31 декабря 2020 г., приводится в таблице ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Итого
Выручка, в том числе:	16 765	1 300	102	18 167
<i>В течение времени:</i>	13 299	93	97	13 489
выручка по договорам долевого участия	13 157	-	-	13 157
выручка от предоставления гостиничных услуг	-	33	-	33
выручка от прочей деятельности	142	60	97	299
<i>В момент времени:</i>	3 429	575	-	4 004
выручка от продажи недвижимости	3 429	498	-	3 927
выручка от предоставления прочих гостиничных услуг	-	77	-	77
Арендный доход	37	632	5	674
Себестоимость	(9 563)	(724)	(4)	(10 291)
Валовая прибыль	7 202	576	98	7 876
Финансовые доходы	39	96	22	157
Финансовые расходы	(540)	(163)	(89)	(792)
Чистая прибыль/(убыток)	5 322	108	(359)	5 071

9 Информация по сегментам (продолжение)

Показатель скорректированной прибыли до учета процентов, налогов и амортизации (скорректированная EBITDA) за 2021 г. представлен ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Итого
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	5 151	754	(1 309)	4 596
Плюс: амортизация основных средств и активов в форме права пользования	46	52	27	125
Плюс: налог на прибыль и налог компаний на упрощенной системе налогообложения	471	128	527	1 126
Плюс: финансовые расходы	439	462	297	1 198
Плюс: убыток от переоценки инвестиционной недвижимости и активов для продажи и				
Минус: доход от переоценки инвестиционной недвижимости и активов для продажи	(24)	(150)	-	(174)
Минус: финансовый компонент, учтенный в составе выручки	(77)	-	-	(77)
Минус: финансовые доходы	(50)	(117)	(105)	(272)
Скорректированная EBITDA	5 956	1 129	(563)	6 522

Показатель скорректированной прибыли до учета процентов, налогов и амортизации (скорректированная EBITDA) за 2020 г. представлен ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Итого
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	5 322	108	(359)	5 071
Плюс: амортизация основных средств и активов в форме права пользования	52	19	33	104
Плюс: налог на прибыль и налог компаний на упрощенной системе налогообложения	(37)	(27)	42	(22)
Плюс: финансовые расходы	540	163	89	792
Плюс: убыток от переоценки инвестиционной недвижимости и активов для продажи и				
Минус: доход от переоценки инвестиционной недвижимости и активов для продажи	-	(22)	-	(22)
Минус: финансовый компонент, учтенный в составе выручки	(174)	-	-	(174)
Минус: финансовые доходы	(39)	(96)	(22)	(157)
Скорректированная EBITDA	5 664	145	(217)	5 592

События, связанные с развитием пандемии коронавирусной инфекции, и принимаемые меры оказали разное влияние на сегменты, в рамках которых Группа осуществляет свою деятельность. Сектор строительства жилой недвижимости не был подвергнут существенному влиянию, в том числе благодаря принятым Правительством Российской Федерации мерам по субсидированию ставок по ипотечному кредитованию населения. Также руководство Группы разработало и внедрило мероприятия, направленные на создание дистанционного офиса продаж, позволяющего приобрести жилую недвижимость удаленно. Объем продаж Группы сохранялся на стабильном уровне.

Введение обязательной вакцинации и QR-кодов в ноябре 2021 г. незначительно снизили посещаемость торговых центров, но не оказали существенного влияния на показатели выручки и чистой прибыли, которые выросли по сравнению с 2020 г. на 1 040 млн руб. и 646 млн руб. соответственно. Рост показателей во многом вызван началом полноценного функционирования торгового центра KazanMall (Сегмент 2).

9 Информация по сегментам (продолжение)

(г) Анализ выручки в разрезе продуктов и услуг

Анализ выручки Группы в разрезе продуктов и услуг представлен в Примечании 25.

(д) Географическая информация

Выручка Группы была получена от операций на территории Российской Федерации.

(е) Крупнейшие клиенты

Выручка от клиентов, на долю которых приходится 10% или более от общей суммы выручки, представлена следующим образом:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Итого
2020 г.				
Покупатель 1	2 179	-	-	2 179
Итого выручка за 2020 г.	2 179	-	-	2 179

За 12 месяцев 2021 г. крупных клиентов, на долю выручки которых приходится 10% и более от общей суммы выручки, не было.

10 Расчеты и операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Сторонами, обладающими конечным контролем над Организацией, являются участники в лице членов семьи Гильфановых: супруги и их сыновья (Примечание 1). По состоянию на 31 декабря 2021 г., на 31 декабря 2020 г., а также за 2021 и 2020 гг. существенных операций с близкими родственниками, кроме семьи Гильфановых, не было. По состоянию на 31 декабря 2021 г., 31 декабря 2020 г. и за периоды, окончившиеся этими датами, в категорию «Прочие связанные стороны» входят компании под общим контролем семьи Гильфановых, а также компании, находящиеся под контролем лиц, входящих в состав ключевого управленческого персонала.

В течение 2021 г. со сторонами, обладающими конечным контролем, были проведены операции в связи с объединением бизнеса и приобретением активов (Примечание 8).

10 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2021 г. представлены ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управ-ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Займы выданные	-	-	114
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	-	11	2 320
Авансы выданные под строительство	-	-	134
Дебиторская задолженность по аренде	-	-	47
Прочая дебиторская задолженность	1	10	104
Оценочный резерв по ожидаемым кредитным убыткам	-	-	(7)
Предоплата	6	-	24
Займы полученные	-	-	(29)
Кредиторская задолженность по агентским договорам	(6)	-	-
Кредиторская задолженность перед поставщиками	(22)	-	(6)
Прочая кредиторская задолженность	(2)	-	(334)
Авансы полученные	-	-	(46)
Обязательства по аренде	-	-	(4)
Резерв по вознаграждениям	-	(64)	-

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управ-ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Выручка от продажи недвижимости	-	21	760
Арендный доход	-	-	46
Выручка от прочей деятельности	4	1	142
Прочие доходы	-	11	10
Финансовый доход	-	-	54
Расходы по строительству	-	-	(34)
Приобретение активов	-	-	(6)
Консультационные и информационные услуги	-	-	(12)
Расходы по услугам управляющей компании	-	-	(17)
Прочие коммерческие и административные расходы	(6)	(2)	(35)
Дивиденды	(1 600)	-	-
Прочие операции с собственниками*	(431)	-	-
Финансовые расходы	-	-	(51)

<i>В миллионах российских рублей</i>	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управ-ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Расходы по аренде	-	(1)	(26)
Краткосрочное вознаграждение ключевого управленческого персонала	-	(259)	-
Выпущенные опционы на акции	-	(254)	-

10 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2020 г. представлены ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управ-ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Займы выданные	-	-	1 073
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	-	11	2 756
Авансы выданные под строительство	-	-	28
Дебиторская задолженность по аренде	-	-	19
Активы по договорам с покупателями	-	2	729
Прочая дебиторская задолженность	79	1	69
Оценочный резерв по ожидаемым кредитным убыткам	-	-	(6)
Предоплата	6	-	63
Займы полученные	-	-	(101)
Обязательства по договорам долевого участия	-	-	(28)
Кредиторская задолженность по агентским договорам	(4)	-	-
Кредиторская задолженность перед поставщиками	-	-	(3)
Прочая кредиторская задолженность	(1)	-	(64)
Авансы полученные	-	-	(40)
Обязательства по аренде	-	-	(13)

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управ-ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Выручка от продажи недвижимости	-	16	3 950
Арендный доход	-	-	53
Выручка от прочей деятельности	4	1	147
Прочие доходы	-	-	4
Финансовый доход	-	-	62
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	-	-
Расходы по строительству	-	-	(46)
Приобретение активов	-	(1)	(61)
Консультационные и информационные услуги	-	-	(23)
Расходы по услугам управляющей компании	-	-	(24)
Прочие коммерческие и административные расходы	-	(6)	(50)
Дивиденды	(62)	-	-
Прочие операции с собственниками*	(255)	-	-
Финансовые расходы	-	(1)	(124)
Расходы по аренде	-	-	(44)
Краткосрочное вознаграждение ключевого управленческого персонала	-	(79)	-

*Прочие операции с собственниками включают доходы, полученные собственниками в результате осуществления сделок купли-продажи объектов недвижимости с Группой на условиях, которые могут быть признаны нерыночными

10 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2021 г. по кредитам, полученным Группой, на сумму 4 420 млн. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 7 000 млн. руб.), были предоставлены поручительства от связанных сторон Группы на сумму 4 420 млн. руб., а также залог имущества на сумму 868 млн. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 7 000 млн. руб. и 976 млн. руб. соответственно).

В течение 2021 и 2020 гг. и по состоянию на 31 декабря 2021 г. и на 31 декабря 2020 г. были заключены опционные соглашения с собственниками дочерних компаний на выкуп контролирующих долей в капитале этих компаний. Совокупная стоимость заключенных опционных соглашений составила менее 1 млн руб. на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. (Примечания 4, 32).

По состоянию на 31 декабря 2021 г. ключевой управленческий персонал представлен Генеральным директором Организации, Директором направления жилой недвижимости, Директором направления коммерческой недвижимости, Директором по финансам, Директором по внутреннему аудиту, Директором по привлечению инвестиций, Директором по трансформации, Заместителем генерального директора, Операционным директором, Коммерческим директором.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. ключевой управленческий персонал представлен Генеральным директором Организации, Директором направления жилой недвижимости, Директором направления коммерческой недвижимости, Директором по финансам, Директором по внутреннему аудиту, Директором по привлечению инвестиций, Директором по трансформации, Заместителем генерального директора.

11 Основные средства

Изменения балансовой стоимости основных средств представлены ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Земля	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость на 1 января 2020 г.	62	930	315	114	496	1 917
Накопленная амортизация и обесценение	(6)	(344)	(148)	(42)	-	(540)
Балансовая стоимость на 1 января 2020 г.	56	586	167	72	496	1 377
Поступления	-	-	-	106	445	551
Перевод из инвестиционной недвижимости	-	5	-	-	-	5
Перевод из запасов	-	-	-	-	7	7
Перевод в запасы	-	-	-	-	(21)	(21)
Перевод из одной категории в другую	2	114	85	-	(201)	-
Выбытия	-	(4)	(8)	(7)	(5)	(24)
Амортизация	-	(32)	(27)	(27)	-	(86)
Сумма обесценения, отраженная в прибыли или убытке	-	(61)	(4)	-	(34)	(98)
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2020 г.	64	1 047	384	210	721	2 426
Накопленная амортизация и обесценение	(6)	(439)	(171)	(66)	(33)	(715)

11 Основные средства (продолжение)

<i>В миллионах российских рублей</i>	Земля	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
Балансовая стоимость на 1 января 2021 г.	58	608	213	144	688	1 711
Поступления	28	74	30	174	159	465
Перевод из инвестиционной недвижимости	-	6	-	-	-	6
Перевод в инвестиционную недвижимость и во внеоборотные активы, предназначенные для продажи	(38)	-	-	-	(87)	(125)
Перевод в запасы	-	-	-	-	(166)	(166)
Перевод из одной категории в другую	-	74	28	-	(102)	-
Выбытия	(28)	(284)	-	(15)	(55)	(382)
Амортизация	-	(25)	(29)	(58)	-	(112)
Сумма обесценения, отраженная в прибыли или убытке	-	(107)	-	-	(184)	(291)
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2021 г.	24	918	442	369	471	2 224
Накопленная амортизация и обесценение	(4)	(572)	(200)	(124)	(218)	(1 118)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 г.	20	346	242	245	253	1 106

Изменение назначения ряда объектов в 2021 и 2020 гг. привело к переводу данных объектов из инвестиционной недвижимости в состав строки «Основные средства», а также переводу в 2021 г. из строки «Основные средства» в инвестиционную недвижимость и во внеоборотные активы, предназначенные для продажи. Включение объектов в состав строки «Основные средства» было вызвано принятием к учету объектов коммунальной инфраструктуры по жилому комплексу Царево в связи с введением его в эксплуатацию. Перевод из состава строки «Основные средства» в состав инвестиционной недвижимости и внеоборотных активов, предназначенных для продажи, объясняется принятием решения Группой по реализации данных объектов третьим лицам и вводом объекта в эксплуатацию.

Основная сумма выбытия основных средств приходится на продажу гостиничного комплекса «Рамада» в г. Казани в декабре 2021 г., цена продажи которого составила 585 млн руб., балансовая стоимость – 332 млн руб. Таким образом, результат от реализации актива равен 253 млн руб. (Примечание 27).

Незавершенное строительство, в основном, представляет собой: сети теплоснабжения – для транспортировки теплоносителя и горячего водоснабжения к объектам жилых комплексов; очистные сооружения, предназначенные для сбора и очистки хозяйственно-бытовых сточных вод от объектов жилых комплексов; водозаборные сооружения, предназначенные для хранения, подачи хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения, а также наружные сети ливневой канализации. По завершении работ данные активы переводятся в категории зданий и сооружений, машин и оборудования.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. зданий, земли и оборудования, предоставленных в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по кредитам и займам, не было (на 31 декабря 2020 г.: 6 млн руб.) (Примечание 30).

11 Основные средства (продолжение)

В 2020 и 2021 гг. были выявлены индикаторы обесценения по основным средствам коммунальной инфраструктуры. Основными активами данной категории являются сети инженерно-технического обеспечения жилых комплексов, расположенных в Республике Татарстан: котельное оборудование, сети водоснабжения и водоотведения. По результатам тестирования было признано обесценение сетей инженерно-технического обеспечения на сумму 291 млн руб. в составе себестоимости (за 12 месяцев 2020 г.: 98 млн руб.).

Если бы расчетные сроки полезного использования основных средств были бы больше или меньше на 10% от оценок руководства, амортизационные отчисления должны были бы уменьшиться на 12 млн руб. или увеличиться на 15 млн руб. соответственно (2020 г.: должны были бы уменьшиться на 10 млн руб. или увеличиться на 11 млн руб. соответственно).

12 Инвестиционная недвижимость и внеоборотные активы, предназначенные для продажи

<i>В миллионах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 1 января	9 933	5 032
Поступление	90	-
Перевод из незавершенного строительства	1 105	5 511
Выбытия	(937)	(361)
Перевод в запасы	-	(214)
Перевод во внеоборотные активы, предназначенные для продажи	(303)	(52)
Перевод из основных средств	76	-
Перевод в основные средства	(6)	(5)
Перевод из запасов	52	-
Доход от переоценки по справедливой стоимости	174	22

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 31 декабря	10 184	9 933
---	---------------	--------------

Ниже представлено движение незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости:

<i>В миллионах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Стоимость незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости на 1 января	477	4 047
Поступления	966	1 639
Капитализированные затраты по привлеченным кредитам и займам	31	361
Выбытия	-	(41)
Перевод из основных средств	11	-
Перевод в запасы	(7)	(18)
Ввод в эксплуатацию	(1 105)	(5 511)
Стоимость незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости на 31 декабря	373	477

Перевод активов преимущественно обусловлен изменением разрешенного использования земельных участков в результате утверждения планов руководства, в том числе в результате межевания. Земельные участки, предназначенные для строительства жилой недвижимости и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи, переводятся в состав строки «Запасы»; земельные участки, назначение которых не определено, а также предназначенные для строительства коммерческой недвижимости, учитываются в составе строки «Инвестиционная недвижимость». Объекты инвестиционной недвижимости, готовые к немедленной продаже, по которым ведется активная деятельность по продаже активов по обоснованной цене, и продажа ожидается в течение одного года, учитываются в составе строки «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи».

12 Инвестиционная недвижимость и внеоборотные активы, предназначенные для продажи (продолжение)

В течение 2021 г. были введены в эксплуатацию Ритейл Парк Udacha, многоэтажный паркинг в жилом комплексе «Весна» и здание частной школы в жилом комплексе ART City. Основная сумма перевода в 2020 г. незавершенного строительства в инвестиционную недвижимость приходится на торгово-развлекательный центр KazanMall в г. Казани, который был введен в эксплуатацию в ноябре 2020 г.

Оценка инвестиционной недвижимости производится на каждую отчетную дату по справедливой стоимости независимым оценщиком, имеющим соответствующую профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки объектов имущества аналогичного типа на территории Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. существенное допущение было сделано в отношении доходного подхода для оценки крупных проектов Группы – была установлена ставка дисконтирования 16,2%-17,67% (на 31 декабря 2020 г.: 14,51%-17,04%).

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости. Было определено, что если бы ставка дисконтирования изменилась на 1% в 2021 г., то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости должна была бы увеличиться на 642 млн руб. или уменьшиться на 555 млн руб. (2020 г.: увеличиться на 602 млн руб., уменьшиться на 522 млн руб.).

В отношении незавершенного строительства на разных этапах требуются разрешения контролирующих органов на этапах утверждения первоначального проекта, районирования, ввода в эксплуатацию и пр. Исходя из исторического опыта Группы в области подобных проектов со сходным местоположением, ожидается, что все необходимые разрешения и утверждения будут получены, но дата завершения строительства может варьироваться, в частности, в зависимости от своевременности получения разрешений и необходимости каких-либо действий по устранению несоответствий, которые могут потребоваться со стороны Группы.

В течение 2021 г. Группа капитализировала в составе инвестиционной недвижимости расходы по кредитам и займам в сумме 31 млн руб., ставка капитализации 6,5% (2020 г.: 361 млн руб., ставка капитализации 8,6%).

Прямые операционные расходы, признанные в составе прибылей или убытков в сумме 365 млн руб. (2020 г.: 165 млн руб.), относятся к сданной в аренду инвестиционной недвижимости. Арендный доход от инвестиционной недвижимости представлен в Примечании 25.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 8 509 млн руб. (на 31 декабря 2020 г.: 8 020 млн руб.) была предоставлена в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по кредитам и займам. (Примечание 30).

По состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. у Группы отсутствуют предусмотренные договорами обязанности по приобретению, строительству или развитию инвестиционной недвижимости либо по ремонту, текущему обслуживанию или улучшению.

Для тех случаев, когда Группа выступает в качестве арендодателя, в таблице ниже представлены будущие минимальные арендные платежи к получению по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения:

<i>В миллионах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
1-й год	161	189
2-й год	163	198
3-й год	168	206
4-й год	176	211
5-й год	183	211
Свыше 5 лет	1 393	1 188
Итого платежи по операционной аренде к получению на 31 декабря	2 244	2 203

12 Инвестиционная недвижимость и внеоборотные активы, предназначенные для продажи (продолжение)

В таблице ниже представлено движение внеоборотных активов, предназначенных для продажи:

<i>В миллионах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Стоимость внеоборотных активов, предназначенных для продажи на 1 января	52	7
Перевод из инвестиционной недвижимости	303	52
Перевод из ОС	38	-
Выбытие	(42)	(7)
Стоимость внеоборотных активов, предназначенных для продажи на 31 декабря	351	52

Наибольшую сумму во внеоборотных активах, предназначенных для продажи, составляет Торгово-офисный центр ART. Решение о реализации актива принято в августе 2021 г., по состоянию на дату выпуска отчетности реализация еще не состоялась.

13 Авансы выданные под строительство

Авансы выданные под строительство в составе внеоборотных активов

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Авансы выданные под строительство инвестиционной недвижимости	61	34
Авансы выданные под строительство основных средств	65	78
За вычетом резерва по сомнительным долгам	(4)	(3)
Итого авансы выданные	122	109

Авансы выданные под строительство в составе оборотных активов

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Авансы выданные под строительство жилой и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи	1 041	327
За вычетом резерва по сомнительным долгам	(23)	(11)
Итого авансы выданные	1 018	316

Увеличение авансов, выданных под строительство, по состоянию на 31 декабря 2021 г. связано с существенным ростом строительства новых жилых комплексов.

14 Инвестиции

Долгосрочные инвестиции

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости		
Займы, предоставленные третьим лицам	349	232
Займы, предоставленные связанным сторонам	1	752
Прочие инвестиции	48	7
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	(2)	(2)
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		
Долевые финансовые инструменты	1 104	-
Итого	1 500	989

Краткосрочные инвестиции

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости		
Займы, предоставленные третьим лицам	255	205
Займы, предоставленные связанным сторонам	137	321
Векселя	-	32
Прочие инвестиции	3	8
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	(2)	(2)
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		
Инвестиции в фонд ценных бумаг	-	349
Прочие инвестиции	91	-
Итого	484	913

Долевые финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, были отражены как часть операции по приобретению контроля над компанией AIJ Holdings Limited (Примечание 8). Данные долевые финансовые инструменты представляют собой вложения в уставные капиталы неконтролируемых компаний, не имеющие свободного обращения.

Инвестиции в фонд ценных бумаг по состоянию на 31 декабря 2020 г. представлены долговыми финансовыми активами в виде вложений в инвестиционные фонды, приобретенные через Банк. Указанные инвестиции оцениваются по справедливой стоимости, определяемой банком на основании рыночной стоимости инструментов фонда и доли Группы в этом фонде.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. инвестиции в сумме 91 млн. руб. были выданы в качестве обеспечения по заемным средствам (на 31 декабря 2020 г. инвестиции, выданные в качестве обеспечения, отсутствовали) (Примечание 30).

14 Инвестиции (продолжение)

Ниже приводится изменение оценочных резервов по кредитным убыткам по займам выданным за 2021 г.:

В миллионах российских рублей	Оценочный резерв под кредитные убытки				Валовая балансовая стоимость			
	Этап 2 (ОКУ за весь срок при значи- тельном увели- чении кредит- ного риска)		Этап 3 (ОКУ за весь срок по обесце- ненным активам)		Этап 2 (ОКУ за весь срок при значи- тельном увели- чении кредит- ного риска)		Этап 3 (ОКУ за весь срок по обесце- ненным активам)	
	Этап 1 (ОКУ за 12 мес.)	Итого	Итого	Итого	Этап 1 (ОКУ за 12 мес.)	Итого	Итого	Итого
Займы, предоставленные третьим лицам								
На 31 декабря 2020 года	-	(1)	(3)	(4)	1 506	1	3	1 510
<i>Изменения, влияющие на отчисления в оценочный резерв под кредитные убытки за период:</i>								
Перевод: Вновь созданные или приобретенные Объединение бизнеса (Примечание 8)	-	-	-	-	1 358	-	-	1 358
Прекращение признания в течение периода	-	-	-	-	15	-	-	15
	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого изменения, влияющие на отчисления в оценочный резерв под кредитные убытки за период	-	-	-	-	1 373	-	-	1 373
<i>Изменения, не влияющие на отчисления в оценочный резерв под кредитные убытки за период:</i>								
Выбытия	-	-	-	-	(864)	-	-	(864)
Объединение бизнеса (Примечание 8)	-	-	-	-	(1 277)	-	-	(1 277)
На 31 декабря 2021 г.	-	(1)	(3)	(4)	738	1	3	742

14 Инвестиции (продолжение)

Ниже приводится изменение оценочных резервов по кредитным убыткам по займам выданным за 2020 г.:

В миллионах российских рублей	Оценочный резерв под кредитные убытки				Валовая балансовая стоимость			
	Этап 2 (ОКУ за весь срок при значи- тельном увели- чении кредит- ного риска)		Этап 3 (ОКУ за весь срок по обесце- ненным активам)		Этап 2 (ОКУ за весь срок при значи- тельном увели- чении кредит- ного риска)		Этап 3 (ОКУ за весь срок по обесце- ненным активам)	
	Этап 1 (ОКУ за 12 мес.)			Итого	Этап 1 (ОКУ за 12 мес.)			Итого
Займы, предоставленные третьим лицам								
На 31 декабря 2019 года	-	(1)	(14)	(15)	1 231	1	14	1 246
<i>Изменения, влияющие на отчисления в оценочный резерв под кредитные убытки за период:</i>								
Перевод: Вновь созданные или приобретенные	-	-	-	-	1 284	-	-	1 284
Прекращение признания в течение периода	-	-	11	11	-	-	(11)	(11)
Итого изменения, влияющие на отчисления в оценочный резерв под кредитные убытки за период	-	-	11	11	1284		(11)	1 273
<i>Изменения, не влияющие на отчисления в оценочный резерв под кредитные убытки за период:</i>								
Выбытия	-	-	-	-	(1 009)	-	-	(1 009)
На 31 декабря 2020 г.	-	(1)	(3)	(4)	1 506	1	3	1 510

Векселя по состоянию на 31 декабря 2020 г. получены от банков с кредитными качествами Вaa3 на сумму 32 млн руб.

15 Договор обратного РЕПО

В декабре 2021 г. Группа заключила договор обратного РЕПО сроком на 7 дней. По состоянию на 31 декабря 2021 г. денежные средства в сумме 1 000 млн руб. переданы по договору обратного РЕПО. Процентная ставка по договору составила 8,7%. Справедливая стоимость полученных по договору обратного РЕПО ценных бумаг составила 1 128 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2021 г.

16 Запасы

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Незавершенное строительство объектов	10 227	8 964
Готовая продукция	1 730	939
Товары	10	113
Прочие запасы	70	61
Итого запасы	12 037	10 077

Увеличение запасов по состоянию на 31 декабря 2021 г. главным образом связано с объединением бизнеса (Примечание 8), а также началом строительства нескольких новых жилых комплексов.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. запасы в сумме 2 688 млн руб. были выданы в качестве обеспечения по заемным средствам (на 31 декабря 2020 г.: 2 506 млн руб.) (Примечание 30).

По состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. стоимость запасов не превышала сумму чистой возможной цены продажи.

Стоимость запасов, признанная как расход в течение периода, представляет собой себестоимость реализованных активов в сумме 10 419 млн руб. (2020 г.: 9 225 млн руб.). Сумма прочих материальных затрат за период составила 415 млн руб. (2020 г.: 123 млн руб.).

17 Торговая и прочая дебиторская задолженность

Торговая и прочая дебиторская задолженность в составе внеоборотных активов

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	121	224
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	83	211
Дебиторская задолженность по аренде	-	2
Прочая финансовая дебиторская задолженность	24	55
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	(13)	(5)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	215	487
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	215	487

17 Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)

Торговая и прочая дебиторская задолженность в составе оборотных активов

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	3 451	3 187
Дебиторская задолженность по аренде	201	198
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	25	30
Дебиторская задолженность по агентским договорам	22	1
Прочая финансовая дебиторская задолженность	189	267
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	(145)	(142)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	3 743	3 541
Предоплата	318	318
Прочая дебиторская задолженность	122	205
За вычетом резерва под обесценение	(15)	(61)
Итого нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности	425	462
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	4 168	4 003

Дебиторская задолженность по договорам долевого участия представляет собой задолженность покупателей по оплате в соответствии с условиями заключенных договоров. Указанная дебиторская задолженность обеспечена объектами недвижимости, возводимыми и реализуемыми Группой.

Предоплата представлена авансами, выданными поставщикам в счет предоставления услуг в рамках заключенных договоров.

В таблице ниже объясняются изменения в оценочном резерве под кредитные убытки для финансовых активов в составе торговой и прочей дебиторской задолженности:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Оценочный резерв под кредитные убытки за 2021 г.	Оценочный резерв под кредитные убытки за 2020 г.
Остаток на 1 января	147	173
Вновь созданные или приобретенные	89	75
Изменения в оценочных значениях и допущениях	(58)	(61)
Финансовые активы, признание которых было прекращено в течение периода	(20)	(40)
Остаток на 31 декабря	158	147

18 Активы по договорам с покупателями

Группа признала следующие активы по договорам с покупателями:

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Оборотные активы, возникающие по договорам с покупателями	7 557	5 545
Итого оборотные активы по договорам с покупателями	7 557	5 545

Увеличение оборотных активов, возникающих по договорам с покупателями, за 2021 г. обусловлено заключением большего числа договоров с использованием эскроу счетов. Сумма договоров с использованием эскроу счетов, заключенных в течение 2021 г., составила 17 271 млн. руб. (в течение 2020 г.: 13 911 руб.). В связи с тем, что активы по договорам с покупателями возникают в рамках выполнения договоров долевого участия с использованием эскроу счетов, данные активы рассматриваются Группой в качестве обеспеченных.

19 Денежные средства и эквиваленты денежных средств

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Денежные средства в кассе	1	1
Остатки на текущих банковских счетах	2 625	359
Депозиты до востребования	1 343	680
Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств	3 969	1 040

В таблице ниже представлен анализ денежных средств и эквивалентов денежных средств по кредитному качеству:

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Остатки на текущих банковских счетах		
Рейтинг	Рейтинговое агентство	
Ba2	Moody's	1 467
A1	Moody's	939
Baa3	Moody's	170
Ba1	Moody's	33
BB-(RU)	АКРА	14
ruBBB-	Эксперт РА	2
ruBBB+	Эксперт РА	-
BB+(RU)	АКРА	-
Aa3	Moody's	-
Остатки на депозитах до востребования		
Рейтинг	Рейтинговое агентство	
Baa3	Moody's	614
Ba2	Moody's	625
Ba1	Moody's	100
BB-(RU)	АКРА	4
Прочие денежные средства	1	1
Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств	3 969	1 040

19 Денежные средства и эквиваленты денежных средств (продолжение)

Остатки денежных средств на эскроу счетах (справочно)

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Эскроу счета	12 928	8 512

Не учитываемые в консолидированном отчете о финансовом положении Группы остатки денежных средств на эскроу счетах представляют собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов, являющихся участниками долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. Средства на эскроу счетах размещены в уполномоченных банках с кредитными рейтингами Baa3, Ba2, Ba1 по данным рейтингового агентства Moody's (на 31 декабря 2020 г.: в уполномоченных банках с рейтингами Baa3 и Ba2 по данным рейтингового агентства Moody's).

20 Аккредитивы

По состоянию на 31 декабря 2021 г. аккредитивы Группы в сумме 1 527 млн руб. открыты в банках с кредитным рейтингом Baa3 и Ba2 по данным рейтингового агентства Moody's (на 31 декабря 2020 г.: в сумме 2 736 млн руб. открыты в банках с кредитными рейтингами Baa3 и Ba2 по данным рейтингового агентства Moody's) и сформированы в соответствии с условиями предоставления кредита в этом банке с целью проектного финансирования строящихся объектов.

21 Капитал

19 февраля 2021 г. была проведена реорганизация в форме преобразования ООО «Джи-групп» в АО «Джи-групп». В результате реорганизации доля участника была конвертирована в обыкновенные акции, доля участника в уставном капитале при этом не изменилась.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. акционерный капитал Организации полностью оплачен и составляет 50 млн руб. Акционерный капитал разделен на 50 000 обыкновенных акций с номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса. В связи с запуском опционной программы, около 1,8% акций в 2021 г. были переданы топ-менеджменту компании (Примечание 7). В связи с этим доля владения Группой материнской компанией уменьшилась на 1,8%. По состоянию на 31 декабря 2020 г. уставный капитал полностью оплачен.

В течение 2021 и 2020 гг. были начислены и выплачены следующие дивиденды, а также осуществлялись прочие операции с собственниками (Примечание 10):

<i>В миллионах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Кредиторская задолженность на 1 января	11	-
Дивиденды, распределенные в течение года в пользу собственников Группы	600	62
Дивиденды, распределенные в течение года в пользу неконтролирующей доли участия	1 041	55
Прочие операции с собственниками (Примечание 10)	431	255
Дивиденды, выплаченные в течение года	(1 652)	(106)
Денежные средства, выплаченные по прочим операциям с собственниками	(431)	(255)
Кредиторская задолженность на 31 декабря	-	11

Сумма дивидендов на акцию Организации в 2021 году составила 11 600 руб. (рассчитана в отношении дивидендов, выплаченных после реорганизации).

22 Кредиты и займы

Долгосрочные кредиты и займы

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Банковские кредиты	7 443	7 282
Облигационный заем	3 253	877
Займы полученные	100	104
Итого долгосрочные кредиты и займы	10 796	8 263

Краткосрочные кредиты и займы и краткосрочная часть долгосрочных кредитов

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Банковские кредиты	7 967	8 157
Облигационный заем	641	100
Займы полученные	249	95
Итого краткосрочные кредиты и займы	8 857	8 352
Итого	19 653	16 615

В таблице ниже представлено движение по заемным средствам:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Прим.	Заемные средства
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 1 января 2020 г.		9 618
Поступление денежных средств по полученным кредитам и займам		12 961
Поступление денежных средств от размещения облигаций		977
Погашение денежными средствами, включая уплаченный процент		(7 752)
Погашение процентов по облигациям		(62)
Начисление процентов по кредитам и займам		803
Начисление процентов по облигациям		70
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 31 декабря 2020 г.		16 615
Поступление денежных средств от кредитов и займов		11 025
Поступление денежных средств от размещения облигаций		3 000
Погашение денежными средствами, включая уплаченный процент		(12 023)
Погашение процентов по облигациям		(208)
Начисление процентов по кредитам и займам		740
Начисление процентов по облигациям		259
Объединение бизнеса	8	245
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 31 декабря 2021 г.		19 653

Кредиты и займы Группы выражены в рублях и долларах США.

Банковские кредиты подлежат погашению до 23 марта 2028 г., средняя ставка составляет 3,88% годовых (2020 г.: 5,65% годовых). Риск изменения процентной ставки по кредитам и займам Группы и договорные даты пересмотра цен на конец отчетного периода раскрыты в Примечании 33.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. кредиты и займы в сумме 13 450 млн. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 13 839 млн руб.) получены под залог основных средств, инвестиционной недвижимости, инвестиций и запасов. (Примечания 11, 12, 14, 16 и 30).

22 Кредиты и займы (продолжение)

Справедливая стоимость кредитов и займов приблизительно соответствует их балансовой стоимости. Справедливая стоимость определяется на основе дисконтированных денежных потоков.

Во втором квартале 2020 г. Группа разместила выпуск облигаций объемом 1 000 млн руб. со сроком до 19 июня 2023 г. Облигационный заем подлежит погашению траншами вместе с выплатой купонного дохода начиная с 6го купона, период платежа по которому наступит в 2021 г. Ставка купона установлена в размере 12,5%. Периодичность выплаты купона – один раз в квартал.

В третьем квартале 2021 г. Группа разместила второй выпуск облигаций объемом 3 000 млн руб. со сроком до 12 августа 2024 г. Облигационный заем подлежит погашению траншами вместе с выплатой купонного дохода начиная с 6го купона, период платежа по которому наступит в 2023 г. Ставка купона установлена в размере 10,6%. Периодичность выплаты купона – один раз в квартал.

23 Резервы под обязательства и отчисления

Изменения долгосрочных резервов под обязательства и отчисления представлены ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Резерв по социальным объектам	Итого
Балансовая стоимость на 1 января 2020 г.	62	62
Увеличение резерва	22	22
Восстановление резерва	(4)	(4)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 г.	80	80
Увеличение резерва	-	-
Восстановление резерва	(20)	(20)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 г.	60	60

Изменения краткосрочных резервов под обязательства и отчисления представлены ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Резерв по социальным объектам	Резерв по благоустройству	Итого
Балансовая стоимость на 1 января 2020 г.	54	8	62
Увеличение резерва	36	26	62
Использование резерва	(50)	(8)	(58)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 г.	40	26	66
Увеличение резерва	10	-	10
Использование резерва	(3)	(26)	(29)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 г.	47	-	47

Резерв по благоустройству был классифицирован как краткосрочные обязательства, поскольку у Группы нет безусловного права отсрочки погашения на срок свыше года после отчетной даты.

24 Торговая и прочая кредиторская задолженность

Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Кредиторская задолженность перед поставщиками	1 371	1 054
Прочая кредиторская задолженность	6	26
Итого финансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	1 377	1 080
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 377	1 080

Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Кредиторская задолженность перед поставщиками	1 623	1 031
Кредиторская задолженность по агентским договорам	21	14
Задолженность перед собственниками	-	11
Прочая кредиторская задолженность	484	309
Итого финансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	2 128	1 365
Обязательства по договорам долевого участия	-	148
Авансы полученные	302	339
Прочая кредиторская задолженность	321	141
Резерв по отпускам	55	47
Резерв по вознаграждениям	195	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 001	2 040

В соответствии с заключенными договорами долевого участия с физическими лицами, Группа взяла на себя обязательства по завершению строительства объектов недвижимости в течение обычного операционного цикла строительства. По состоянию на 31 декабря 2021 г. обязательства Группы по этим договорам погашены полностью (на 31 декабря 2020 г.: 148 млн руб.). Обязательства по договорам долевого участия представляют собой совокупную величину цены сделки, распределенной на обязанности к исполнению, являющиеся невыполненными (или частично невыполненными) по состоянию на отчетную дату. В течение 2021 г. Группа признала в составе выручки 148 млн руб. без учета компонента финансирования в отношении обязательств по договорам долевого участия по состоянию на 31 декабря 2020 г. (в течение 2020 г.: 1 975 млн руб. без учета компонента финансирования в отношении обязательств по договорам долевого участия на 1 января 2020 г.).

Обязательства по договорам долевого участия, как правило, являются предоплаченными покупателями, либо осуществляется рассрочка платежа не более 60 дней. Так как срок исполнения указанных обязательств, в среднем, составляет от 12 до 18 месяцев, то происходит влияние компонента финансирования на полученное возмещение, которое отражает влияние временной стоимости денег с учетом длинного операционного цикла. Снижение обязательств по договорам долевого участия, прежде всего, обусловлено постепенным переходом на схему финансирования с использованием эскроу счетов в банках.

Долгосрочная кредиторская задолженность перед поставщиками представляет собой задолженность Группы по договорам приобретения земельных участков со сроком погашения в 2027 г. Указанная кредиторская задолженность оценена на отчетную дату по приведенной стоимости.

Авансы полученные представляют собой, в основном, предоплату аренды помещений.

Кредиторская задолженность по агентским договорам представляет собой задолженность перед агентами за оказание услуг по продаже объектов недвижимости и сопровождению сделок.

25 Выручка

Анализ выручки по категориям:

<i>В миллионах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Выручка по договорам с покупателями	19 198	17 493
Фиксированные платежи по договорам операционной аренды	1 140	591
Переменные арендные платежи, не зависящие от индекса или ставки	481	83
Итого выручка	20 819	18 167

Расшифровка выручки по договорам с покупателями

<i>В миллионах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Выручка по договорам долевого участия	15 405	13 157
Выручка от предоставления гостиничных услуг	77	33
Выручка от прочей деятельности	342	299
Итого выручка, признанная в течение периода	15 824	13 489
Выручка от продажи недвижимости	3 231	3 927
Выручка от предоставления прочих гостиничных услуг	143	77
Итого выручка, признанная в определенный момент времени	3 374	4 004
Итого выручка по договорам с покупателями	19 198	17 493

Группа применяет принцип практического упрощения, предусмотренный п. 121 МСФО (IFRS) 15, и не раскрывает информацию об оставшихся обязанностях к исполнению, являющихся частью договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет один год или менее.

26 Коммерческие и административные расходы, себестоимость продаж

<i>В миллионах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Расходы на оплату труда	1 321	725
Расходы по агентским договорам	270	254
Налоги и иные платежи в бюджет	246	215
Социальные и страховые взносы	188	139
Расходы на маркетинг и рекламу	174	138
Консультационные и информационные услуги	165	154
Амортизация	112	74
Материальные затраты	96	70
Представительские расходы	66	26
Расходы по краткосрочным договорам аренды	62	71
Списание дебиторской задолженности	59	23
Расходы по услугам банка	40	49
Вознаграждение аудитора и оценщика	31	31
Расходы по переуступкам	30	13
Государственные пошлины	29	24
Убыток от инвестиционной деятельности	24	6
Расходы на командировки	20	9
Расходы по обслуживанию программного обеспечения и слаботочных систем	18	26
Расходы по услугам управляющей компании	16	24
Роялти	11	6
Подготовка и переподготовка кадров	10	16
Электроснабжение	10	3
Благотворительность	5	25
(Уменьшение) / увеличение резерва по обесценению нефинансовых активов	(33)	19
Прочее	376	237
Итого коммерческие и административные расходы	3 346	2 377

26 Коммерческие и административные расходы, себестоимость продаж (продолжение)

Основную часть строки «Себестоимость продаж» составляют затраты по услугам генеральных подрядчиков в рамках договоров по строительству недвижимости. Также в состав строки включены затраты по расходам на оплату труда, коммунальным услугам, услугам охраны, газо- и электроснабжения.

Расходы на оплату труда за 2021 год, включенные в состав строк «Себестоимость продаж» и «Коммерческие и административные расходы», составили 1 626 млн руб. (за 2020 год: 970 млн руб.). Рост расходов на оплату труда обусловлен индексацией заработной платы сотрудников, а также начислением резерва по вознаграждениям сотрудников (Примечание 24). Кроме того, в 2021 году Группа заключила соглашения о выплатах, основанных на акциях, с ключевым управленческим персоналом (Примечание 7).

27 Прочие доходы

<i>В миллионах российских рублей</i>	Прим.	2021 г.	2020 г.
Прибыль от реализации основных средств	11	253	-
Страховые выплаты		83	-
Списание кредиторской задолженности		26	6
Возмещение НДС		23	-
Штрафы и пени полученные		22	10
Лицензионные доходы		12	-
Возмещение коммунальных услуг		12	68
Прочее		74	14
Итого прочие доходы		505	98

28 Финансовые расходы и доходы

<i>В миллионах российских рублей</i>	Прим.	2021 г.	2020 г.
Процентные доходы по займам выданным		144	84
Процентные доходы по депозитам		103	13
Доходы по курсовым разницам		25	60
Итого финансовые доходы, признанные в составе прибыли или убытка		272	157

<i>В миллионах российских рублей</i>	Прим.	2021 г.	2020 г.
Процентные расходы по кредитам и займам	22	740	803
Процентные расходы по облигациям	22	259	70
Процентные расходы по кредиторской задолженности		100	56
Процентные расходы, относящиеся к значительному компоненту финансирования по договорам долевого участия	25	77	174
Расходы по курсовым разницам		47	45
Процентные расходы по аренде		6	5
Итого финансовые расходы		1 229	1 153
За вычетом процентов капитализированных в инвестиционную недвижимость	12	(31)	(361)
Итого финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка		1 198	792

29 Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

<i>В миллионах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Текущий налог на прибыль	(647)	(86)
Отложенный налог	(464)	136
(Расход)/Доход по налогу на прибыль за год	(1 111)	50

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы за 2021 и 2020 гг., составляет 20%. Вместе с тем часть компаний Группы применяет упрощенную систему налогообложения либо не является плательщиком по налогу на прибыль. Упрощенная система налогообложения предусматривает освобождение от уплаты налога на прибыль и уплату налога в зависимости от базы, определяемой как доходы либо как доходы за минусом расходов с применением ставки в соответствии с НК РФ. Расходы по налогу на доходы компаний, применяющих упрощенную систему налогообложения, отражены в составе коммерческих и административных расходов в сумме 14 млн. руб. (2020 г.: 27 млн. руб.). ЗПИФк, входящие в периметр консолидации Группы, не являются юридическими лицами в соответствии с законодательством РФ и не являются плательщиками налога на прибыль.

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

Отложенный налог отражает налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях консолидированной финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2021 г. и на 31 декабря 2020 г. в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

Соотношение между расходом по налогам и прибылью от деятельности Группы по бухгалтерскому учету представлено следующим образом:

<i>В миллионах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Прибыль до налогообложения	5 707	5 021
Расчетная сумма расхода по налогу на прибыль по установленной законом ставке 20%:	(1 141)	(1 004)
Необлагаемые доходы	738	1 205
Невычитаемые расходы	(546)	-
Влияние налога компаний на упрощенном режиме налогообложения	(162)	(151)
(Расход)/Доход по налогу на прибыль за год	(1 111)	50

По строке необлагаемые доходы отражен налоговый эффект от исключения внутригрупповых операций, корректировки по нереализованной прибыли, результата оценки инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости, а также налогового эффекта по исключению финансового результата компаний, не являющихся плательщиками налога на прибыль.

Начиная с 1 января 2017 г. вступили в силу изменения в российское налоговое законодательство в отношении переноса налоговых убытков на будущие периоды. Изменения касаются налоговых убытков, понесенных и накопленных с 2007 г., которые не были использованы. Применявшееся ранее ограничение в 10 лет отменено, и перенос налоговых убытков на будущие периоды больше не ограничен по сроку, в течение которого он может быть осуществлен. Изменения также устанавливают ограничение по сумме возможного использования налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, на период с 2017 по 2024 г. Сумма налоговых убытков, которая может быть использована каждый год в течение этого периода, ограничена 50% годовой налогооблагаемой прибыли.

29 Налог на прибыль (продолжение)

Неопределенные налоговые позиции. По оценкам руководства, у Группы нет существенных рисков в отношении неопределенной ситуации с налоговыми вычетами, в связи с чем необходимость признания дополнительных расходов по налогу отсутствует.

Отложенные налоги в разбивке по видам временных разниц

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль. Налоговые последствия изменения этих временных разниц подробно представлены ниже.

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2020 г.	Отнесено на счет прибылей и убытков	31 декабря 2021 г.
Основные средства	117	71	188
Запасы	1 188	282	1 470
Авансы выданные под строительство	13	(9)	4
Дебиторская задолженность	51	(23)	28
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	230	179	409
Кредиторская задолженность	10	34	44
Резервы под обязательства и отчисления	24	(2)	22
Прочее	15	24	39
Отложенные налоговые активы	1 648	556	2 204
Взаимозачет с отложенными налоговыми обязательствами	(1 181)	(251)	(1 432)
Итого отложенные налоговые активы	467	305	772
Инвестиционная недвижимость	(193)	(98)	(291)
Запасы	(154)	(845)	(999)
Дебиторская задолженность	(42)	36	(6)
Активы по договорам с покупателями	(1 109)	(402)	(1 511)
Кредиторская задолженность	(364)	306	(58)
Прочее	(33)	(17)	(50)
Отложенные налоговые обязательства	(1 895)	(1 020)	(2 915)
Взаимозачет с отложенными налоговыми активами	1 181	251	1 432
Итого отложенные налоговые обязательства	(714)	(769)	(1 483)
Чистые отложенные налоговые обязательства	(247)	(464)	(711)

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2021 г., представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли. Большая часть убытков относится к операционному сегменту, связанному с жилой недвижимостью.

29 Налог на прибыль (продолжение)

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2019 г.	Отнесено на счет прибылей и убытков	31 декабря 2020 г.
Основные средства	105	12	117
Запасы	781	407	1 188
Авансы выданные под строительство	45	(32)	13
Дебиторская задолженность	35	16	51
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	145	85	230
Кредиторская задолженность	184	(174)	10
Резервы под обязательства и отчисления	23	1	24
Прочее	28	(13)	15
Отложенные налоговые активы	1 346	302	1 648
Взаимозачет с отложенными налоговыми обязательствами	(880)	(301)	(1 181)
Итого отложенные налоговые активы	466	1	467
Инвестиционная недвижимость	(187)	(6)	(193)
Запасы	(201)	47	(154)
Дебиторская задолженность	(29)	(13)	(42)
Активы по договорам с покупателями	(209)	(900)	(1 109)
Кредиторская задолженность	(1 063)	699	(364)
Прочее	(40)	7	(33)
Отложенные налоговые обязательства	(1 729)	(166)	(1 895)
Взаимозачет с отложенными налоговыми активами	880	301	1 181
Итого отложенные налоговые обязательства	(849)	135	(714)
Чистые отложенные налоговые обязательства	(383)	136	(247)

При существующей структуре Группы налоговые убытки и текущие налоговые активы одних компаний Группы не могут быть зачтены против текущих налоговых обязательств и налогооблагаемой прибыли других компаний Группы, и, соответственно, налоги могут быть начислены, даже если имеет место консолидированный налоговый убыток. Поэтому взаимозачет отложенных налоговых активов и обязательств возможен, только если они относятся к одному и тому же налогоплательщику.

30 Условные и договорные обязательства

Судебные разбирательства. К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски и требования. Исходя из собственной оценки, а также консультаций внутренних и внешних профессиональных консультантов, руководство считает, что они не приведут к каким-либо значительным убыткам.

Условные налоговые обязательства. Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

30 Условные и договорные обязательства (продолжение)

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании, в целом, соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), с определенными особенностями. Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов по Группе. Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Группой интерпретации с достаточной степенью вероятности могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Группа понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Группой интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом. Помимо указанных выше вопросов руководство полагает, что прочие возможные обязательства Группы, связанные с налоговыми рисками, не приведут к возникновению каких-либо убытков.

Активы в залоге и активы, ограниченные в использовании. По состоянию на 31 декабря 2021 г., 31 декабря 2020 г. у Группы были следующие активы, переданные в залог в качестве обеспечения:

<i>В миллионах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	31 декабря 2021 г.		31 декабря 2020 г.	
		Заложенные активы	Обеспеченные обязательства	Заложенные активы	Обеспеченные обязательства
Основные средства	11	-	3	6	35
Инвестиционная недвижимость	12	8 509	5 161	8 020	6 263
Инвестиции	14	91	71	-	-
Запасы	16	2 688	8 215	2 506	7 541
Итого активы, переданные в залог в качестве обеспечения		11 288	13 450	10 532	13 839

Вопросы охраны окружающей среды. В настоящее время в России ужесточается природоохранное законодательство и продолжается пересмотр позиции государственных органов Российской Федерации относительно обеспечения его соблюдения. Группа проводит периодическую оценку своих обязательств, связанных с охраной окружающей среды. По мере выявления обязательств они незамедлительно отражаются в консолидированной финансовой отчетности. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменения существующего законодательства и нормативных актов, а также в результате судебной практики, не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, хотя и могут оказаться значительными. Руководство Группы считает, что в условиях существующей системы контроля за соблюдением действующего природоохранного законодательства не имеется значительных обязательств, возникающих в связи с нанесением ущерба окружающей среде.

30 Условные и договорные обязательства (продолжение)

Соблюдение условий кредитных договоров. В соответствии с условиями заключенных кредитных договоров Группа должна соблюдать определенные условия и ограничения, включая требования поддержания некоторых финансовых коэффициентов. Эти требования изложены в кредитных соглашениях компаний Группы, на основе которых компании Группы обязаны, в том числе, поддерживать соотношение чистого долга к показателю EBITDA на определенном в соглашении уровне. Невыполнение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая увеличение расходов по заемным средствам и объявление дефолта. В 2021 и 2020 г. Группой были достигнуты договоренности с банками о том, что в случае нарушения соблюдения данных условий, банки-кредиторы не будут применять к Группе санкции в виде отказа от предоставления кредитов или досрочного предъявления требований по возврату основного долга.

31 Неконтролирующая доля участия

В таблице ниже представлена информация о дочерних компаниях, в которых имеется неконтролирующая доля участия, значительная для Группы.

Неконтролирующая доля участия сформирована в результате выкупа контрольной доли (60%) в компаниях АО «Инвесткапиталсервис» и АО «Грандфинанс» (см. Примечание 32). Кроме того, с собственниками ряда компаний заключены опционные соглашения с правом выкупа контролирующей доли в уставном капитале, что также приводит к образованию неконтролирующей доли в размере 100% чистых активов данных дочерних компаний (Примечание 4). В течение 2021 года произошли изменения в неконтролирующих долях участия, которые описаны подробнее в Примечании 32.

В декабре 2021 г. из состава дочерних компаний выбыло ООО «Люксмастерплюс».

В миллионах российских рублей	Место осуществления деятельности	Процент неконтролирующей доли участия	Прибыль или убыток, приходящийся на неконтролирующую долю участия	Накопленные неконтролирующие доли участия в дочерней компании
Год, закончившийся 31 декабря 2021 г.				
АО «Грандфинанс»	Республика Татарстан	40%	(181)	(1 080)
АО «Инвесткапиталсервис»	Республика Татарстан	40%	(36)	(270)
ООО «Вишневы пай»	Республика Татарстан	40%	70	1 750
ООО «Спектрподряд»	Республика Татарстан	40%	66	398
ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом»	Республика Татарстан	40%	1 376	4 620
ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом-2»	Республика Татарстан	41%	516	718
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»	Республика Татарстан	40%	266	3 079
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-1»	Республика Татарстан	41%	268	264
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-2»	Республика Татарстан	41%	118	117
ООО Специализированный застройщик «Унистройрегион»	Республика Татарстан	40%	33	792
ООО «СтройИнвестКонсалтинг»	Республика Татарстан	40%	90	125
ООО «Юнайт-Девелопмент»	Республика Татарстан	40%	108	540
ЗПИФ «Лэнд Девелопмент»	Республика Татарстан	40%	102	687
ЗПИФ «Развитие»	Республика Татарстан	40%	(122)	419
ООО «УСК «Стандарт»	Республика Татарстан	91%	(238)	(2 134)
АО «УК «Унистрой»	Республика Татарстан	40%	(266)	(314)
ООО «Стройриэлт»	Республика Татарстан	91%	(202)	(935)
ООО «Энергоресурс»	Республика Татарстан	40%	(49)	(234)
ООО «Риэлтрэйд»	Республика Татарстан	91%	(48)	(393)
ООО «Архитектурно-проектное бюро «Архитект бай Унистрой»	Республика Татарстан	100%	(140)	(391)
AIJ Holdings Limited	Республика Кипр	100%	-	(280)
Прочие			(152)	(889)
ИТОГО			1 579	6 589

31 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

<i>В миллионах российских рублей</i>	Место осуществления деятельности	Процент неконтро- лирующей доли участия	Прибыль или убыток, приходящийся на неконтролирующую долю участия	Накопленные неконтролирующие доли участия в дочерней компании
Год, закончившийся 31 декабря 2020 г.				
АО «Грандфинанс»	Республика Татарстан	40%	(14)	(78)
АО «Инвесткапиталсервис»	Республика Татарстан	40%	-	(54)
ООО «Вилтон»	Республика Татарстан	40%	(5)	49
ООО «Вишневый пай»	Республика Татарстан	40%*	1 611	1 680
ООО «Спектрподряд»	Республика Татарстан	40%	28	332
ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом»	Республика Татарстан	40%	465	3 244
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»	Республика Татарстан	40%	750	2 814
ООО Специализированный застройщик «Унистройрегион»	Республика Татарстан	40%	395	759
ООО «СтройИнвестКонсалтинг»	Республика Татарстан	40%	(30)	35
ООО «Юнайт-Девелопмент»	Республика Татарстан	40%	13	432
ЗПИФ «Лэнд Девелопмент»	Республика Татарстан	40%	50	584
ЗПИФ «Развитие»	Республика Татарстан	40%	99	541
ООО «УСК «Стандарт»	Республика Татарстан	100%	(154)	(2 093)
АО «УК «Унистрой»	Республика Татарстан	100%*	(258)	(374)
ООО «Стройриэлт»	Республика Татарстан	100%	(209)	(814)
ООО «Энергоресурс»	Республика Татарстан	40%	(36)	(185)
ООО «Ризлтрегион»	Республика Татарстан	100%	(90)	(381)
Прочие			(120)	(557)
ИТОГО			2 495	5 934

* изменение доли произошло в декабре 2020 года.

31 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

Обобщенная финансовая информация по этим дочерним компаниям представлена в таблице ниже:

В миллионах российских рублей	31 декабря				За год, закончившийся 31 декабря			
	Кратко- срочные активы	Долго- срочные активы	Кратко- срочные обяза- тельства	Долго- срочные обяза- тельства	Выручка	При-быль/ (убыток)	Итого сово- купный доход/ (расход)	Денежные потоки
2021 г.								
АО «Грандфинанс»	3	-	(230)	-	-	(453)	(453)	(65)
АО «Инвесткапитал- сервис»	1	-	(90)	-	-	(90)	(90)	1
ООО «Виптон»	61	130	-	(1)	-	(4)	(4)	1
ООО «Вишневы пай»	1 764	305	(417)	(412)	587	176	176	(27)
ООО «Спектрподряд»	2 166	224	(1 165)	(86)	506	164	164	127
ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом»	7 236	89	(2 961)	(405)	7 018	3 440	3 440	(7)
ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом-2»	1 025	11	(28)	(98)	3 095	1 274	1274	5
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»	1 014	107	(7)	(537)	1 931	664	664	89
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-1»	3 377	71	(1 782)	(1 122)	1 844	660	660	-
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-2»	2 099	23	(804)	(859)	1 221	290	290	2
ООО Специализированный застройщик «Унистройрегион»	606	109	(150)	(22)	987	84	84	1
ООО «СтройИнвест- Консалтинг»	421	6 384	(489)	(3 970)	946	226	226	77
ООО «Юнайт- Девелопмент»	39	1 916	(739)	(536)	381	271	271	(15)
ЗПИФ «Лэнд Девелопмент»	2 299	606	(409)	(194)	691	256	256	440
ЗПИФ «Развитие»	2 243	972	(430)	(933)	184	(304)	(304)	42
ООО «УСК «Стандарт»	873	332	(257)	(8)	5	(253)	(253)	(103)
АО «УК «Унистрой»	76	72	(138)	(10)	-	(411)	(411)	8
ООО «Стройриэлт»	40	6	(43)	-	15	(214)	(214)	5
ООО «Энергоресурс»	84	645	(163)	-	158	(123)	(123)	14
ООО «Риэлтрегион»	13	5	(15)	(1)	2	(51)	(51)	1
ООО «Архитектурно- проектное бюро «Архитект бай Унистрой»	12	3	(11)	-	-	(140)	(140)	2
AIJ Holdings Limited	134	1 108	(247)	-	-	-	-	28
Итого	25 586	13 118	(10 575)	(9 194)	19 571	5 462	5 462	626

31 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

Обобщенная финансовая информация по этим дочерним компаниям представлена в таблице ниже:

В миллионах российских рублей	31 декабря				За год, закончившийся 31 декабря			
	Кратко- срочные активы	Долго- срочные активы	Кратко- срочные обяза- тельства	Долго- срочные обяза- тельства	Выручка	При-быль/ (убыток)	Итого сово- купный доход/ (расход)	Денеж-ные потоки
2020 г.								
АО «Грандфинанс»	68	-	(47)	-	-	(35)	(35)	67
АО «Инвесткапиталсервис»	1	-	-	-	-	-	-	(1)
ООО «Вилтон»	43	155	(4)	-	-	(13)	(13)	1
ООО «Вишневый пай»	1 608	297	(228)	(272)	4 116	1 611	1 611	26
ООО «Спектрподряд»	2 059	1 173	(12)	(1 274)	498	70	70	(54)
ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом»	5 211	322	(1 935)	(1 091)	4 050	1 163	1 163	(14)
ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом-2»	3 671	35	(2 783)	(347)	2 137	480	480	-
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»	1 842	118	(1 019)	218	3 306	1 895	1 895	29
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги- 1»	1 133	27	(556)	(609)	6	(8)	(8)	-
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-2»	7	-	(2)	-	-	-	-	-
ООО Специализированный застройщик «Унистройрегион»	1 470	112	(719)	60	2 378	988	988	31
ООО «СтройИнвест- Консалтинг»	436	6 483	(843)	(3 888)	153	(74)	(74)	32
ООО «Юнайт- Девелопмент»	52	1 741	(893)	(529)	299	33	33	9
ЗПИФ «Лэнд Девелопмент»	1 540	1 248	(514)	(20)	199	125	125	124
ЗПИФ «Развитие»	2 389	551	(109)	(1 410)	482	250	250	(13)
ООО «УСК «Стандарт»	740	516	(195)	(1)	2	(154)	(154)	55
АО «УК «Унистрой»	34	23	(47)	-	-	(258)	(258)	-
ООО «Стройриэлт»	30	4	(34)	(3)	12	(209)	(209)	(1)
ООО «Энергоресурс»	84	605	(57)	-	163	(89)	(89)	3
ООО «Риэлтрегион»	16	6	(34)	(5)	1	(90)	(90)	(1)
Итого	22 434	13 416	(10 031)	(7 897)	17 802	5 685	5 685	293

32 Дочерние компании

Ниже приводится перечень наиболее существенных дочерних компаний Группы:

Название компании	Вид деятельности	Доля владения	
		31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
АО «Грандфинанс»	вложения в ценные бумаги	60%**	60%**
АО «Инвесткапиталсервис»	вложения в ценные бумаги	60%**	60%**
ООО «Вишневы пай»	покупка и продажа собственного недвижимого имущества	60%**	60%**
ООО «СпектрПодряд»	деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания	60%**	60%**
ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом»	строительство жилых и нежилых зданий	60%**	60%**
ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом-2»	строительство жилых и нежилых зданий	59%**	59%**
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»	строительство жилых и нежилых зданий	60%**	60%**
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-1»	строительство жилых и нежилых зданий	59%**	59%**
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-2»	строительство жилых и нежилых зданий	60%**	59%**
ООО «Специализированный застройщик «УнистройРегион»	строительство жилых и нежилых зданий	60%**	60%**
ООО «СтройИнвестКонсалтинг»	строительство жилых и нежилых зданий, аренда и управление собственным недвижимым имуществом	60%**	60%**
ООО «Юнайт-Девелопмент»	аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	60%**	60%**
ЗПИФК «Лэнд Девелопмент»	Деятельность инвестиционных фондов и аналогичных финансовых организаций	60%**	60%**
ЗПИФК «Развитие»	Деятельность инвестиционных фондов и аналогичных финансовых организаций	60%**	60%**
АО «УК «Унистрой»	Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе	60%**	—*
ООО «Энергоресурс»	Распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	60%**	60%**
ООО «УСК «Стандарт»	Разработка строительных проектов	9%*	—*
ООО «Стройриэлт»	Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе	9%*	—*
ООО «Риэлтрегион»	Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе	9%*	—*
ООО "Архитектурно-проектное бюро "Архитект бай Унистрой"	Разработка строительных проектов	—*	—*
AIJ Holdings Limited	Вложения в ценные бумаги	—*	—

* компании консолидируются в соответствии с подписанным опционным соглашением, где опционы могут быть реализованы в любое время с момента подписания соглашения

** эффективная доля владения устанавливается через дочерние компании

Дочерние компании, включенные в консолидированную финансовую отчетность Группы, зарегистрированы и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации и Республики Кипр.

По компаниям, по которым у материнской компании отсутствуют фактические доли участия, по состоянию на 31 декабря 2021 г. и на 31 декабря 2020 г. имеются заключенные опционные соглашения с владельцами компаний для приобретения контрольной доли участия в каждой из этих компаний.

32 Дочерние компании (продолжение)

Опционные соглашения с собственниками дочерних компаний оцениваются по себестоимости. Себестоимость равна номинальной стоимости каждого опционного соглашения, которая составляет от нуля до 10 тыс. руб. В связи с несущественностью совокупной суммы опционных соглашений как инвестиций в дочерние компании, данные операции не были отражены в консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. и на 31 декабря 2020 г.

Операции по получению контроля над дочерними компаниями в 2021 г. отражены в составе денежных потоков от инвестиционной деятельности в консолидированном отчете о движении денежных средств.

В конце 2021 г. было отменено ранее заключенное опционное соглашение на право приобретения контролирующей доли в ООО «Люксмастерплюс», вследствие чего данная компания вышла из Группы. Эффект от данной операции отражен по строке «Выбытие дочерней компании» в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

В конце 2020 г. было отменено ранее заключенное опционное соглашение на право приобретения контролирующей доли участия в ООО «Вишневый пай». Участником данной компании стал ЗПИФК «Лэнд Девелопмент». В июне 2021 г. ООО «СпектрПодряд» приобрело акции компании АО «УК «Унистрой», в результате чего доля владения Группы в данной компании увеличилась до 60%. Изменение доли владения Группы в компании АО «УК «Унистрой» привело к изменению долей владения в других компаниях Группы (ООО «УСК Стандарт», ООО «Риэлтрегион», ООО «Стройриэлт», ООО «УфаСтандарт», ООО «НеваСтандарт») и к изменению неконтролирующей доли участия на 658 млн. руб. Эффект от данных операций отражен по строке «Изменение неконтролирующей доли участия» в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

Эффект от консолидации компаний в 2021 г. представлен в Примечании 8. Компании, контроль над которыми был получен в течение 2020 г., были образованы в 2020 г. Эффект от консолидации данных компаний является несущественным.

33 Управление финансовыми рисками

Управление рисками Группы осуществляется в отношении финансовых, операционных и юридических рисков. Финансовые риски включают процентный риск, кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Управление операционным и юридическим рисками должно обеспечивать надлежащее функционирование внутренних политик и процедур в целях минимизации данных рисков.

Кредитный риск. Группа подвержена кредитному риску, который является риском того, что одна из сторон операции с финансовым инструментом послужит причиной возникновения финансовых убытков у другой стороной вследствие невыполнения обязательства по договору. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Группой продукции на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникают финансовые активы.

Кредитные риски Группы могут быть разделены на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких контрагентов/покупателей. Перед заключением существенных договоров, которые могут увеличить подверженность Группы кредитному риску, Группа проводит процедуру анализа контрагента, включая проверку его финансового состояния и кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области. Группа также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документации, связанной с соответствующими сделками до подписания существенных договоров.

33 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Максимальная величина кредитного риска Группы равна балансовой стоимости финансовых активов и активов по договорам с покупателями. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Активы по договорам с покупателями	7 557	5 545
Денежные средства и их эквиваленты	3 969	1 040
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3 958	4 028
Инвестиции	789	1 521
Аккредитивы	1 527	2 736
Договор обратного РЕПО	1 000	-
Итого максимальная величина кредитного риска	18 800	14 870

Группа контролирует кредитный риск, устанавливая лимиты на одного контрагента или группу связанных контрагентов. Лимиты на уровень кредитного риска регулярно утверждаются руководством. Мониторинг таких рисков осуществляется регулярно, при этом лимиты пересматриваются не реже одного раза в год.

Концентрация кредитного риска. Группа не подвержена концентрации кредитного риска в отношении дебиторской задолженности, поскольку указанная задолженность обеспечена объектами недвижимости, возводимыми и реализуемыми Группой, активов по договорам с покупателями, поскольку в составе контрагентов отсутствуют отдельные или группы связанных компаний, имеющих остаток, достаточно существенный для влияния на финансовую устойчивость Группы. Банковские депозиты Группы размещены в четырех банках (2020 г.: в трех банках). Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях.

Оценка ожидаемых кредитных убытков (ОКУ). Ожидаемые кредитные убытки – это оценка приведенной стоимости будущих недополученных денежных средств, взвешенная с учетом вероятности (т. е. средневзвешенная величина кредитных убытков с использованием соответствующих рисков наступления дефолта в определенный период времени в качестве весов). Оценка ожидаемых кредитных убытков является объективной и определяется посредством расчета диапазона возможных исходов.

Для оценки ожидаемых кредитных убытков Группа применяет три подхода: (i) оценка на индивидуальной основе; (ii) оценка на основе внешних рейтингов (и iii) упрощенная модель оценки ожидаемых кредитных убытков.

(i) Группа проводит оценку на индивидуальной основе для следующих видов финансовых активов: займы выданные. Ожидаемые кредитные убытки по займам выданным рассчитывались исходя из оцененных Группой индивидуальных рейтингов контрагентов, используя имеющуюся финансовую информацию, историю расчетов, сведения из публичных источников и другие доступные данные, на основе которых были определены показатели вероятности наступления дефолта (PD) и ожидаемых потерь при дефолте (LGD) с использованием публичной информации рейтинговых агентств. Ожидаемые кредитные убытки равны произведению следующих параметров кредитного риска: задолженность на момент дефолта, вероятность дефолта и убытки в случае дефолта.

Для оценки вероятности дефолта Группа определяет дефолт как ситуацию, в которой подверженность риску соответствует одному или нескольким из перечисленных ниже критериев:

- просрочка заемщиком предусмотренных договором платежей превышает 90 дней;
- международные рейтинговые агентства включают заемщика в класс рейтингов дефолта;
- заемщик соответствует критериям вероятной неплатежеспособности, указанным ниже:
 - заемщик умер;

33 Управление финансовыми рисками (продолжение)

- заемщик неплатежеспособен;
- повышается вероятность того, что заемщик начнет процедуру банкротства.

В случае, если в отношении финансового актива выполняется хотя бы один из указанных выше критериев, резерв под ожидаемые кредитные убытки создается на всю сумму долга на отчетную дату.

(ii) Группа выполняет оценку на основе внешних рейтингов для денежных средств и эквивалентов, аккредитивов, векселей. Денежные средства и их эквиваленты, а также аккредитивы и векселя Группы имеют низкий кредитный риск, основанный на внешних кредитных рейтингах банков. Группа установила, что эффект от обесценения денежных средств и их эквивалентов, аккредитивов и векселей в соответствии с МСФО (IFRS) 9 не является существенным для данной консолидированной финансовой отчетности. При определении кредитного риска по внешним рейтингам используются статистические данные о дефолтах и возмещении, публикуемые любыми из международных и российских рейтинговых агентств: Эксперт РА, Moody's. По денежным средствам на расчетных счетах производится оценка контрагентов по международным рейтингам (или используется национальный рейтинг, в случае отсутствия международных рейтингов). В случае, если ни одна из систем рейтингов не позволяет оценить кредитные риски без дополнительного анализа, применяется профессиональное суждение. Внутренние и внешние кредитные рейтинги сопоставляются по единой внутренней шкале с определенным диапазоном вероятностей наступления дефолта. Кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) по данным финансовым активам не повысился с момента первоначального признания.

(iii) Группа использует упрощенную модель для торговой и прочей дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по финансовой аренде и активов по договорам. Группа решила оценивать резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия финансового актива. Необходимость признания оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки анализируется на каждую отчетную дату по упрощенной модели, что подразумевает использование матрицы оценочных резервов для оценки ожидаемых кредитных убытков. Ставки оценочных резервов устанавливаются как отношение просроченной дебиторской задолженности к общей сумме дебиторской задолженности для группы дебиторской задолженности.

Ожидаемые кредитные убытки (ECL) рассчитываются как произведение вероятности дефолта (PD), задолженности на момент дефолта (EAD), убытка в случае дефолта (LGD). Для Группы показатель LGD считается принятым 100%.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, 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 историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию.

Группа на регулярной основе осуществляет мониторинг существующей задолженности и успешно ведет претензионно-исковую работу в отношении просроченной задолженности. С учетом существующей статистики по сбору дебиторской задолженности руководство Группы оценивает вероятность дефолта по задолженности с просрочкой платежа до 90 дней как низкую.

Следующие компоненты оказывают серьезное влияние на оценочный резерв под кредитные убытки: значительное увеличение кредитного риска, подверженность риску дефолта и размер убытка в случае дефолта. Группа регулярно проверяет и подтверждает исходные данные для моделей (исторические учетные данные) в целях снижения расхождений между расчетными ожидаемыми кредитными убытками и фактическими убытками по кредитам.

Процентный риск. Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

33 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Группа осуществляет мониторинг процентных ставок в отношении своих финансовых инструментов и проводит анализ текущих процентных ставок. В зависимости от результатов руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Группа не подвержена существенному риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и денежные потоки, поскольку финансовые активы Группы по состоянию на 31 декабря 2021 г. и на 31 декабря 2020 г. имеют фиксированные ставки.

По состоянию на 31 декабря 2021 г., 31 декабря 2020 г. Группа имеет финансовые обязательства с фиксированной и плавающей процентными ставками. Увеличение/уменьшение плавающей процентной ставки на 200 базисных пунктов не оказывает существенного влияния на финансовый результат за 2021 г., 2020 г. и собственный капитал по состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные неизменны.

Риск ликвидности. Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

С 2019 г. согласно требованиям законодательства РФ Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу счетов. Новый порядок привел к снижению денежных притоков от операционной деятельности Группы, так как покупатели объектов недвижимости открывают счета эскроу в аккредитованных банках и перечисляют на них денежные средства за приобретенные объекты недвижимости. Аккредитованные банки предоставляют Группе проектное финансирование по таким проектам с покрытием всего объема затрат (представляют собой кредиты и отражаются в составе кредитов и займов в консолидированном отчете о финансовом положении), 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. По оценкам руководства, переход Группы на расчеты с покупателями с использованием эскроу счетов не оказывает существенного влияния на способность Группы своевременно оплачивать свои обязательства.

Группа осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются низкой ликвидностью и значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала.

Ниже приведены данные об остающихся сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2021 г. и на 31 декабря 2020 г. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2021 г.:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Менее одного месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Итого
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	66	2 057	5	952	688	3 768
Обязательства по аренде	3	5	22	19	1	50
Кредиты и займы полученные	382	270	8 316	6 864	4 134	19 966
Итого финансовые обязательства	451	2 332	8 343	7 835	4 823	23 784

33 Управление финансовыми рисками (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2020 г.:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Менее одного месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Итого
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	467	120	430	798	928	2 743
Обязательства по аренде	3	6	23	20	1	53
Кредиты и займы полученные	1 465	2 535	5 028	5 324	4 233	18 585
Итого финансовые обязательства	1 935	2 661	5 481	6 142	5 162	21 381

34 Управление капиталом

Группа считает, что общая сумма капитала под управлением составляет сумму капитала, отраженную в консолидированном отчете о финансовом положении. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2021 г., составляла 20 652 млн руб. (на 31 декабря 2020 г.: 18 415 млн руб.).

Управление капиталом направлено, прежде всего, на обеспечение способности Группы продолжать непрерывную деятельность, поддерживая приемлемый уровень доходности, соблюдая интересы участников и оптимальную структуру капитала в целях минимизации затрат на капитал.

Для поддержания и корректировки уровня капитала Группа может продать активы для снижения задолженности.

35 Раскрытие информации о справедливой стоимости

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по рыночным котировкам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню – полученные с помощью моделей оценки, в которых все используемые существенные исходные данные, являются наблюдаемыми для актива или обязательства прямо (т. е., например, цены) или косвенно (т. е., например, производные от цены), и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными на наблюдаемых рыночных данных (т. е. основаны на ненаблюдаемых исходных данных). При отнесении финансовых инструментов к той или иной категории в иерархии справедливой стоимости руководство использует суждения. Если в оценке справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, которые требуют значительной корректировки, то она относится к 3 Уровню. Значимость используемых данных оценивается для всей совокупности оценки справедливой стоимости.

Многократные оценки справедливой стоимости

Многократные оценки справедливой стоимости представляют собой оценки, требуемые или допускаемые другими МСФО в консолидированном отчете о финансовом положении на конец каждого отчетного периода.

35 Раскрытие информации о справедливой стоимости (продолжение)

Для определения справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2021 г. использовались следующие методы оценки и исходные данные:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Уровень	Справедливая стоимость	Подход к оценке	Исходные данные	Средне- взвешенная ставка
Инвестиционная недвижимость	3	10 184	Сравнительный подход Доходный подход	Ставка дисконтирования	16,2% - 17,67%
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи	3	351	Сравнительный подход		
Инвестиции по справедливой стоимости через прибыли и убытки	3	1 195	Сравнительный подход	Чистые активы, EBITDA	

Для определения справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2020 г. использовались следующие методы оценки и исходные данные:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Уровень	Справедливая стоимость	Подход к оценке	Исходные данные	Средне- взвешенная ставка
Инвестиционная недвижимость	3	9 933	Сравнительный подход Доходный подход Затратный подход	Ставка дисконтирования	14,51%- 17,04%
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи	3	52	Сравнительный подход	Ставка дисконтирования	16,23%
Инвестиции в фонд ценных бумаг	2	349	Сравнительный подход		

35 Раскрытие информации о справедливой стоимости (продолжение)

Активы и обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости, но для которых делается раскрытие справедливой стоимости

Ниже приводится анализ справедливой стоимости по уровням иерархии справедливой стоимости и балансовая стоимость активов и обязательств, не оцениваемых по справедливой стоимости:

	31 декабря 2021 г.		31 декабря 2020 г.	
	Уровень 2 Справедли- вая стоимость	Уровень 3 Справедли- вая стоимость	Уровень 2 Справедли- вая стоимость	Уровень 3 Справедли- вая стоимость
<i>В миллионах российских рублей</i>				
АКТИВ				
Финансовые активы				
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	-	3 572	-	3 402
Дебиторская задолженность по аренде и агентским договорам	-	124	-	177
Дебиторская задолженность по финансовой аренде		108	-	241
Займы выданные	738		1 506	-
Договор обратного РЕПО	1 000	-	-	-
Прочие инвестиции	-	51	-	47
Денежные средства и денежные эквиваленты	3 969	-	1 040	-
Аккредитивы	1 527	-	2 736	-
Прочая дебиторская задолженность	-	154	-	208
Нефинансовые активы				
Активы по договорам с покупателями		7 557	-	5 545
ИТОГО АКТИВЫ	7 234	11 566	5 282	9 620
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Финансовые обязательства				
Банковские кредиты	15 410	-	15 439	-
Облигационный заем	3 894		977	-
Обязательства по аренде	-	37	-	49
Прочие займы	-	349	-	199
Кредиторская задолженность		3 505	-	2 445
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	19 304	3 891	16 416	2 693

Оценка справедливой стоимости на Уровне 2 иерархии справедливой стоимости была выполнена с помощью метода дисконтированных потоков денежных средств и наблюдаемых процентных ставок для идентичных инструментов. Оценка справедливой стоимости на Уровне 3 иерархии справедливой стоимости была выполнена с помощью метода дисконтированных потоков денежных средств и наблюдаемых процентных ставок для аналогичных инструментов с поправкой на кредитный риск и срок погашения.

Для оценки справедливой стоимости используются следующие методы и допущения:

- Справедливая стоимость денежных средств и денежных эквивалентов, дебиторской задолженности, кредиторской задолженности, а также прочих финансовых вложений приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.
- Долгосрочные и краткосрочные займы выданные оцениваются Группой на основе таких параметров, как процентные ставки, кредитоспособность отдельных клиентов и уровень риска, связанный с финансируемым проектом. По оценке Группы, на 31 декабря 2021 г., 31 декабря 2020 г. балансовая стоимость выданных займов существенно не отличалась от их справедливой стоимости.
- Справедливая стоимость кредитов и займов определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на момент расчета в отношении кредитов и займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения.

36 События после окончания отчетного периода

События, начавшиеся 24 февраля 2022 г., привели к существенному росту волатильности на фондовых и валютных рынках, ослаблению рубля по отношению к доллару США и евро, повышению ключевой ставки ЦБ РФ и, как следствие, повышению стоимости ипотечных кредитов.

В этой ситуации Группа остановила продажи объектов на ранней стадии строительства. Продажи объектов с высокой степенью готовности продолжаются, поскольку значительное возможное изменение себестоимости строительства не окажет существенного влияния на финальный результат объекта.

Также Группа приняла решение временно приостановить запуск новых проектов, разрешения на строительство которых уже были получены. Это краткосрочная мера будет действовать до тех пор, пока не появятся новые госпрограммы поддержки строительной отрасли и ипотечного кредитования, которые смогут поддержать рынок.

По значительной части обязательств Группы процентная ставка зафиксирована и не будет меняться. В связи с приостановкой строительства новых домов и временным отказом от крупных сделок у Группы нет необходимости в привлечении новых кредитов и в существенном использовании текущих запасов ликвидности. Зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы, происходит регулярно: средства поступают каждый квартал, а по объектам, завершение которых ожидается в ближайшие шесть месяцев, сумма остатков по эскроу счетам существенно превышает задолженность по проектным кредитам.

В связи с этим Группа положительно оценивает возможность отвечать по своим обязательствам перед инвесторами.

В 2022 г. компания завершает процесс приобретения ряда компаний, действующих под брендом MyCorner by UNISTROY и занимающимися индивидуальным жилищным строительством.

Советом директоров 23 марта 2022 г. рекомендовано выплатить дивиденды в размере 700 млн руб. из расчета 14 000 рублей на одну обыкновенную акцию. Это решение требует утверждения на ежегодном собрании акционеров 11 мая 2022 г.