

**Акционерное общество
«Группа компаний «Пионер»**

**Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2021 года,
и аудиторское заключение
независимых аудиторов**

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	9
Консолидированный отчет о финансовом положении	10
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств	13
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	15

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам Акционерного общества «Группа компаний «Пионер»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества «Группа компаний «Пионер» (далее – «Компания») и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Точность и полнота признания выручки

См. примечание 7 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Выручка по договорам с покупателями признается в большинстве случаев в течение времени и включает корректировку на значительный компонент финансирования. Выручка, признаваемая в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору, рассчитывается по методу ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на строительство присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, изменениями в законодательстве и длительностью операционного цикла. Кроме того, расчеты выручки и значительного компонента финансирования, а также распределение общих затрат в себестоимость конкретных объектов недвижимости являются	Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию, использованную руководством при расчете выручки, включая значительный компонент финансирования, экономию на процентных расходах, себестоимость реализации. Мы выборочно сравнили составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сравнили стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных проектов со сложившейся стоимостью квадратного метра в завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. В отношении затрат мы на выборочной основе соотнесли понесенные затраты с подтверждающими документами и сверили фактически понесенные затраты с данными бюджетов. Мы протестировали расчеты степени выполнения обязанности по договору по выбранным проектам Группы. На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями.

сложными и оказывают существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность.	Мы сопоставили примененные ставки дисконтирования с процентными ставками, по нашей оценке, доступными сторонам, получающим финансирование в договоре. Мы выборочно пересчитали значительный компонент финансирования и экономию на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями.
Точность и полнота признания обесценения запасов	
См. примечание 20 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Запасы Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года составляют существенную величину в размере 47 660 миллионов рублей, и в основном представлены непроданными объектами недвижимости в готовых и строящихся проектах и несписанными в себестоимость продаж земельными участками и объектами инфраструктуры. В ходе подготовки консолидированной финансовой отчетности Группа провела анализ запасов с целью выявления признаков обесценения, а также объектов, балансовая стоимость которых на отчетную дату превышает чистую возможную цену продажи. Расчет чистой возможной цены продажи основан на прогнозах и допущениях, сопряженных с существенной степенью неопределенности, и требует профессионального суждения.	Мы проанализировали модели оценки реализации проектов, лежащие в основе выявления проектов, объекты в которых могут быть проданы с отрицательной или низкой доходностью, а также на основе которых рассчитывается чистая возможная цена продажи запасов. Мы сопоставили сформированные в моделях оценки реализации проектов стоимости строительства с другими проектами, имеющими схожие характеристики, и критически оценили идентифицированные различия. Мы вовлекли в процесс аудита наших собственных специалистов по оценке, которые выборочно проанализировали данные моделей проектов Группы и методологию их составления, включая использованные ставки дисконтирования в зависимости от стадии получения разрешительной документации и реализации проектов. Мы также критически оценили использованные ключевые входящие данные, в том числе: - на выборочной основе мы сравнили составляющие затрат на завершение строительства в моделях с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации и актуализированными бюджетами;

	- мы сопоставили на выборочной основе актуализированные бюджеты строительства с предыдущими версиями бюджетов на предшествующие отчетные даты, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных изменений; - на выборочной основе мы сравнили прогнозируемые цены продаж в строящихся объектах с фактическими ценами, предлагаемыми в открытом доступе Группой и ее конкурентами на сопоставимые объекты.
--	---

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

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

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

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:

Колядко Елена Андреевна

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 22006023423, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 63/20 от 5 марта 2020 года

АО «КПМГ»

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

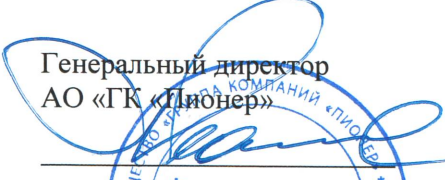
Москва, Россия

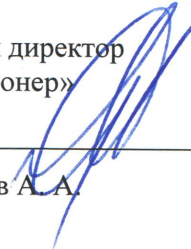
15 марта 2022 года

Акционерное общество «Группа компаний «Пионер»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,
закончившийся 31 декабря 2021 года

млн руб.	Прим.	2021	2020
Выручка	7	37 731	46 450
Себестоимость продаж		(24 143)	(29 229)
Валовая прибыль		13 588	17 221
Прочие доходы	12	284	200
Коммерческие расходы	8	(1 450)	(1 908)
Административные расходы	10	(2 176)	(1 989)
Прочие расходы	11	(209)	(252)
Результаты операционной деятельности		10 037	13 272
Финансовые доходы	13	309	284
Финансовые расходы	13	(2 757)	(1 972)
Прибыль до налогообложения		7 589	11 584
Расход по налогу на прибыль	14	(1 788)	(2 575)
Прибыль за отчетный год		5 801	9 009
Прочий совокупный доход			
<i>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют		27	384
Общий совокупный доход за отчетный год		5 828	9 393
Прибыль, причитающаяся:			
Собственникам Компании		5 801	9 009
Держателям неконтролирующих долей		-	-
Прибыль за отчетный год		5 801	9 009
Общий совокупный доход, причитающийся			
Собственникам Компании		5 828	9 393
Держателям неконтролирующих долей		-	-
Общий совокупный доход за отчетный год		5 828	9 393
Базовая и разводненная прибыль на акцию, млн руб.	25	5,80	9,01

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена Руководством Акционерным обществом «Группа компаний «Пионер» 15 марта 2022 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор
АО «ГК «Пионер»

Максимов Д. В.


Финансовый директор
АО «ГК «Пионер»


Мирошников А. А.

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 15 - 68, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Акционерное общество «Группа компаний «Пионер»
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года

млн руб.	Прим.	31 декабря 2021	31 декабря 2020	31 декабря 2019*
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Инвестиционная собственность	15	2 415	2 053	1 990
Основные средства	16	882	974	777
Нематериальные активы	17	110	46	51
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	18	4 689	4 607	-
Прочие инвестиции		349	38	138
Отложенные налоговые активы	19	702	607	496
Торговая и прочая дебиторская задолженность		27	27	48
Итого внеоборотных активов		9 174	8 352	3 500
Оборотные активы				
Запасы	20	47 660	35 313	44 364
Прочие инвестиции		61	179	18
Активы по договорам	7	28 372	11 833	1 693
Затраты на заключение договоров		97	97	417
Торговая и прочая дебиторская задолженность	21	1 151	604	952
Прочие оборотные активы		450	245	120
Денежные средства и их эквиваленты	22	6 037	10 941	9 556
Итого оборотных активов		83 828	59 212	57 121
Всего активов		93 002	67 564	60 260
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Собственный капитал				
Акционерный капитал	25	1	1	1
Резерв накопленных курсовых разниц	18	274	247	(137)
Нераспределенная прибыль		22 165	17 264	13 848
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		22 440	17 512	13 712
Неконтролирующая доля		55	55	55
Итого собственного капитала		22 495	17 567	13 767
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	26	44 050	25 869	11 877
Отложенные налоговые обязательства	19	1 736	2 283	2 089
Прочие долгосрочные обязательства	23	679	531	869
Итого долгосрочных обязательств		46 465	28 683	14 835
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	26	7 900	4 134	5 386
Обязательства по договорам	7	5 300	8 913	20 227
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	4 807	3 713	4 634
Резервы	27	1 841	1 832	1 771
Доходы будущих периодов	24	4 194	2 722	-
Итого краткосрочных обязательств		24 042	21 314	32 018
Итого обязательств		70 507	49 997	46 853
Всего собственного капитала и обязательств		93 002	67 564	60 620

*В связи с изменением учетной политики в консолидированном отчете о финансовом положении представлен баланс на 31 декабря 2019 года. См. Примечание 6.

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в 10 совокупности с примечаниями на страницах 15 - 68, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.

млн руб.		Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании					
	Прим.	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Резерв накопленных курсовых разниц	Итого	Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2020 года		1	13 848	(137)	13 712	55	13 767
Прибыль за отчетный год		-	9 009	-	9 009	-	9 009
Прочий совокупный доход за отчетный год		-	-	384	384	-	384
Общий совокупный доход за отчетный год		-	9 009	384	9 393	-	9 393
Операции с собственниками компании							
Дивиденды	25	-	(5 593)	-	(5 593)	-	(5 593)
Итого операций с собственниками Компании		-	(5 593)	-	(5 593)	-	(5 593)
Остаток на 31 декабря 2020 года		1	17 264	247	17 512	55	17 567

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 15 - 68, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*Акционерное общество «Группа компаний «Пионер»
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год,
закончившийся 31 декабря 2021 года*

млн руб.

Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании						
			Резерв накопленных курсовых разниц		Неконтроли- рующая доля	Итого собственного капитала
Прим.	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль		Итого		
Остаток на 1 января 2021 года	1	17 264	247	17 512	55	17 567
Прибыль за отчетный год	-	5 801	-	5 801	-	5 801
Прочий совокупный доход за отчетный год	-	-	27	27	-	27
Общий совокупный доход за отчетный год	-	5 801	27	5 828	-	5 828
Операции с собственниками Компании						
Дивиденды	25	(900)	-	(900)	-	(900)
Итого операций с собственниками Компании	-	(900)	-	(900)	-	(900)
Остаток на 31 декабря 2021 года	1	22 165	274	22 440	55	22 495

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 15 - 68, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	2021	2020
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль до налогообложения		7 589	11 584
Корректировки:			
Амортизация		259	492
Оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности	15	(100)	42
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость	13	1 348	1 544
Убыток от выбытия основных средств		19	11
Выбытие резерва курсовых разниц при пересчете из других валют при выбытии дочерних предприятий		-	136
Финансовые доходы	13	(309)	(284)
Финансовые расходы	13	2 757	1 972
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		11 563	15 497
(Увеличение) / уменьшение запасов		(11 796)	103
Увеличение активов по договорам		(16 539)	(10 140)
(Увеличение) / уменьшение затрат на заключение договоров		(2)	321
(Увеличение) / уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности		(500)	280
Уменьшение обязательств по договорам		(6 223)	(13 297)
Увеличение доходов будущих периодов	24	1 472	2 722
Увеличение / (уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности		1 207	(1 703)
Уменьшение резервов		(296)	(320)
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(21 114)	(6 537)
Налог на прибыль уплаченный		(2 642)	(2 219)
Проценты уплаченные		(1 955)	(1 342)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(25 711)	(10 098)

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 15 - 68, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

Акционерное общество «Группа компаний «Пионер»
Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

млн руб.	Прим.	2021	2020
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		220	221
Приобретение основных средств		(133)	(81)
Приобретение нематериальных активов		(117)	-
Приобретение инвестиционной собственности		(262)	(105)
Денежные средства выбывших дочерних предприятий		-	(7)
Вклад в совместное предприятие		(56)	(5)
Займы выданные		(1 900)	(148)
Займы погашенные		1 719	64
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(529)	(61)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		34 950	23 977
Возврат заемных средств		(12 278)	(6 419)
Платежи по обязательствам по аренде		(374)	(412)
Дивиденды выплаченные		(909)	(5 600)
Премия по опционам		(53)	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		21 336	11 546
Нетто увеличение денежных средств и их эквивалентов		(4 904)	1 385
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		10 941	9 556
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	22	6 037	10 941

(*) В составе потоков от операционной деятельности в 2021 году 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 28 930 млн руб. (в 2020 году: 17 086 млн руб.). После ввода объектов на расчетные счета со счетов эскроу поступило 5 034 млн руб. (2020 год: поступлений не было).

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 15 - 68, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

Акционерное общество «Группа компаний «Пионер» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации и реализуют проекты по строительству жилой и коммерческой недвижимости и их последующей продаж. Деятельность Группы ведется преимущественно в Москве.

Компания была учреждена в 2007 году и зарегистрирована по адресу: город Москва, улица Малая Пироговская, 3.

Непосредственными акционерами Компании являются юридические лица:

- ООО «Новый Колизей» (50% владения);
- ООО «УК «ЭЛЕМЕНТ» (50% владения).

Группа представляет собой один операционный сегмент.

По состоянию на 31 декабря 2021 года конечным бенефициаром Группы является Максимов Л. В., который правомочен управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах. Операции со связанными сторонами раскрыты в примечании 30.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным. Недавний рост напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины также привел к росту неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности и увеличению рисков дополнительных санкций.

В феврале 2022 года, после признания самопровозглашенных республик Донецка и Луганска, а также объявления и начала военной операции в Украине Российской Федерацией, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Это может иметь существенное отрицательное влияние на экономику России. Данные обстоятельства привели к падению курса российского рубля, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях

осуществления хозяйственной деятельности в России. См. также Примечания 2(b) и 32 в части влияния данных событий на непрерывность деятельности Группы и событий после отчетной даты.

Кроме того, пандемия коронавирусной инфекции продолжает создавать дополнительную неопределенность в условиях осуществления хозяйственной деятельности.

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

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

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

(b) Допущение о непрерывности деятельности

С учетом анализа условий осуществления хозяйственной деятельности в примечании 1(b) на дату утверждения данной консолидированной финансовой информации Группа пришла к выводу об отсутствии существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в ее способности продолжать свою деятельность непрерывно. См. также Примечание 32 в части влияния данных событий на непрерывность деятельности Группы и событий после отчетной даты.

По результатам подготовленного анализа и прогноза движения денежных средств, Группа считает, что может продолжать свою деятельность и исполнять свои обязательства по мере их наступления.

Исходя из состояния ликвидности Группы на дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности, связанной с будущим развитием экономической ситуации в стране, руководство полагает, что в случае ухудшения ситуации Группе не потребуется дополнительное финансирование для выполнения своих финансовых обязательств.

На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа располагает ресурсами в размере 62 млрд руб., включая денежные средства и их эквиваленты в размере 2 млрд руб., векселя в размере 3,4 млрд руб. и неиспользованный лимит кредитных линий в размере 57 млрд руб. Указанные векселя находятся в залоге у банка (см. Примечание 32). В настоящее время Группа ведет переговоры о снятия залога с данных ценных бумаг.

Группа работает на рынке РФ преимущественно с российскими поставщиками и покупателями, в связи с чем введенные санкции (см. Примечание 1(b)) не оказывают значительного влияния на Группу.

В связи с ростом ключевой ставки ЦБ РФ выросли ипотечные ставки, что может привести к снижению спроса на недвижимость. Однако Группа получает денежные средства от покупателей только после завершения строительства и раскрытия эскроу счетов, поэтому временное снижение спроса на не завершенную строительством недвижимость не окажет существенного влияния на ликвидную позицию Группы в 2022 году – те объекты, где раскрытие эскроу счетов будет в 2022 году на 31 декабря 2021 года преимущественно распроданы, объекты, по остальным объектам завершение строительства и раскрытие эскроу счетов будет в 2023-2026 годах (см. Примечание 20).

Основываясь на этих факторах, руководство имеет основания ожидать, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств. Соответственно, руководство заключило, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в ее способности продолжать свою деятельность непрерывно отсутствуют.

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – руб.), и эта же валюта является функциональной валютой компаний Группы, находящихся на территории России, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Для дочерних и совместных предприятий Группы, находящихся в Соединенных Штатах Америки функциональной валютой, является доллар США. Показатели данных компаний пересчитаны в валюту представления по официальным курсам доллара США, установленным Банком России. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшего миллиона.

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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 регулярно 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.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 7 – признание выручки.
- Примечание 15 – учет инвестиционной собственности.
- Примечание 29 – условные обязательства.

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

- Примечание 15 – инвестиционная собственность.
- Примечание 19 - отложенные налоговые активы.
- Примечание 20 – запасы.
- Примечание 27 – резервы.
- Примечание 29 – условные обязательства.

5 Оценка справедливой стоимости

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

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

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

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- Примечание 15 – инвестиционная собственность.
- Примечание 28 – финансовые инструменты.

6 Изменение существенных принципов учетной политики

1 января 2021 года Группа изменила представление инвестиционных прав, в которые входят затраты на приобретение участков, подготовку территории и разработку проектной документации, в составе активов. Ранее данные активы были представлены в составе нематериальных активов, с 1 января 2021 года – в составе запасов. В связи с данным изменением были пересчитаны сравнительные показатели консолидированного отчета о финансовом положении и консолидированного отчета о движении денежных средств.

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года:

млн руб.	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Нематериальные активы	8 525	(8 479)	46
Запасы	26 834	8 479	35 313

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года:

млн руб.	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Нематериальные активы	3 108	(3 057)	51
Запасы	41 307	3 057	44 364

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2020 год:

млн руб.	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Уменьшение запасов	6 936	(6 833)	103
Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности	(2 745)	1 042	(1 703)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности	(4 307)	(5 791)	(10 098)
Приобретение нематериальных активов	(5 791)	5 791	-
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности	(5 852)	5 791	(61)

7 Выручка

(а) Детализация информации о выручке

В следующей таблице информация о выручке подразделяется по ключевым продуктам и по моменту выполнения обязанности к исполнению по договорам – в течение времени или в определенный момент времени:

млн руб.	2021		2020	
	в течение времени	в момент времени	в течение времени	в момент времени
Выручка от реализации квартир	14 308	8 002	34 201	169
Выручка от реализации коммерческой недвижимости за исключением апартаментов	8 457	715	3 738	98
Выручка от реализации апартаментов	3 967	415	6 160	-
Выручка от реализации машиномест	733	854	1 859	40
Выручка от оказания прочих услуг	-	100	-	56
Итого выручки по договорам с покупателями	27 465	10 086	45 958	363
Выручка от сдачи инвестиционной собственности в аренду		180		129
Всего выручка за год	37 731		46 450	

Выручка, признанная в 2021 году, в момент времени преимущественно относится к реализации имеющейся на балансе на 31 декабря 2020 года готовой продукции.

В составе выручки за 2021 год отражен финансовый компонент в размере 485 млн руб. (2020 год 1 097 млн руб.).

(b) Остатки по договорам

В следующей таблице представлена информация о дебиторской задолженности, активах и обязательствах по договорам с покупателями.

млн руб.	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Дебиторская задолженность, которая включена в состав «Торговой и прочей дебиторской задолженности»	283	90
Активы по договорам	28 372	11 833
Обязательства по договорам	(5 300)	(8 913)
	23 355	3 010

Активы по договорам относятся к правам Группы на получение возмещения за услуги, которые были выполнены, но по графику платежей, предусмотренному договорами с покупателями, еще не должны быть оплачены. Активы по договорам переводятся в состав дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными. В том числе в составе активов по договорам на 31 декабря 2021 года отражен актив на 28 372 млн руб., относящийся к договорам с эскроу (2020 год 11 351 млн руб.).

Обязательства по договорам изначально относятся к авансам, полученным от покупателей за строительство объектов недвижимости. Уменьшение обязательств по договорам в 2021 году было связано преимущественно с получением денежных средств от покупателей за вычетом погашения торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 17 578 млн руб. (2020 год 24 996 млн руб.) и признанием выручки за вычетом изменения активов по договорам и финансового компонента в авансах в размере 21 192 млн руб. (2020 год 36 309 млн руб.). В том числе в составе обязательств по договорам на 31 декабря 2021 года отражено обязательство, относящееся к эффекту экономии от применения эскроу на сумму 1 982 млн руб. (2020 год 580 млн руб.).

В 2021 году была признана выручка по договорам, заключенным на 31 декабря 2020 года, в размере 11 314 млн руб. (2020 год 16 557 млн руб.)

Ниже представлена расшифровка выручки, ожидаемой к признанию в будущем по зарегистрированным на 31 декабря 2021 года договорам, обязательства по которым не исполнены и / или частично не исполнены по состоянию на 31 декабря 2021 года.

млн руб.	2022	2023	2024-2027
Выручка	14 551	5 937	3 521
Итого выручки	14 551	5 937	3 521

Ниже представлена расшифровка выручки, ожидаемой к признанию в будущем по зарегистрированным на 31 декабря 2020 года договорам, обязательства по которым не исполнены и / или частично не исполнены по состоянию на 31 декабря 2020 года.

млн руб.	2021	2022	2023-2025
Выручка	13 103	1 369	1 007
Итого выручки	13 103	1 369	1 007

8 Коммерческие расходы

млн руб.	2021	2020
Рекламные расходы	778	525
Затраты на персонал	414	467
Амортизация затрат на заключение договоров – риэлторские услуги	178	417
Амортизация затрат периода на заключение договоров – регистрация, страхование ответственности по договорам долевого участия и взносы в компенсационный фонд	45	226
Амортизация прочих активов для коммерческой деятельности	35	273
	1 450	1 908

9 Затраты на персонал

млн руб.	2021	2020
Премии	528	679
Оплата труда персонала	540	569
Социальные налоги и сборы	239	247
	1 307	1 495

10 Административные расходы

млн руб.	2021	2020
Затраты на персонал	894	1 028
Амортизация, включая амортизацию активов в форме права пользования	225	219
Налоги	190	118
Консультационные услуги	137	84
Юридические услуги	101	57
Коммунальные расходы	82	94
Обучение персонала	74	19
Услуги банка	35	30
Прочие административные расходы	438	340
	2 176	1 989

11 Прочие расходы

млн руб.	2021	2020
Расходы в связи с выбытием дочерних предприятий	61	-
НДС и штрафные санкции	55	36
Расходы по временной сдаче в аренду объектов под снос (нетто)	27	69
Расходы на благотворительность	24	-
Обесценение авансов, выданных поставщикам	13	79
Расход от оценки инвестиционной собственности по справедливой стоимости	-	42
Прочие расходы	29	26
	209	252

12 Прочие доходы

млн руб.	2021	2020
Доходы от списания задолженности	118	15
Доходы от оценки инвестиционной собственности по справедливой стоимости	101	-
Доходы от реализации имущества и выбытия компаний	22	-
Штрафы полученные	18	24
Доходы от высвобождения резерва накопленных курсовых разниц в связи с выбытием дочерних предприятий	-	111
Высвобождение резерва по судебным разбирательствам	-	26
Прочие доходы	25	24
	284	200

13 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2021	2020
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и депозитам	203	207
Доход по финансовому компоненту	79	63
Прочие финансовые доходы	27	14
	309	284

млн руб.	2021	2020
Финансовые расходы		
Расходы на проценты по кредитам и займам	(3 307)	(1 581)
Процентные расходы по финансовому компоненту	(448)	(1 073)
Расходы по рассрочке платежей за аренду земли	(129)	(236)
Высвобождение дисконта по займам полученным и кредиторской задолженности	(34)	(167)
Процентные расходы до капитализации в состав стоимости объектов недвижимости	(3 918)	(3 057)
Капитализированные проценты (*)	1 818	1 614
Итого после капитализации	(2 100)	(1 443)
Высвобождение дисконта по резервам	(302)	(381)
Комиссия за получение заемных средств	(141)	(57)
Прочие финансовые расходы	(214)	(91)
	(2 757)	(1 972)

(*) В 2021 году Группа частично капитализировала процентные расходы в стоимость объектов недвижимости в стадии строительства в размере 1 818 млн руб. (в 2020 году: 1 614 млн руб.). Средневзвешенная ставка капитализации в 2021 году составила 9,3% (в 2020 году: 8,0%).

В 2021 году процентные расходы, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 1 348 млн руб. (в 2020 году: 1 544 млн руб.).

14 Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20%, которая представляет собой ставку налога на прибыль российских компаний.

млн руб.	2021	2020
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(2 439)	(2 494)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	651	(81)
Общая сумма расхода по налогу на прибыль	(1 788)	(2 575)

Выверка эффективной ставки налога:

	2021		2020	
	млн руб.	%	млн руб.	%
Прибыль до налогообложения	7 589	100	11 584	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(1 518)	20	(2 317)	20
Влияние непризнанных отложенных налоговых активов в текущем периоде	(183)	2,4	(255)	2,2
Начисление налоговых резервов	(33)	0,4	-	-
Невычитаемые расходы	(54)	0,7	(3)	-
	(1 788)	23,5	(2 575)	22,2

15 Инвестиционная собственность

млн руб.

Остаток на 1 января 2020	1 990
Приобретение инвестиционной собственности	105
Оценка справедливой стоимости	(42)
Остаток на 31 декабря 2020	2 053
Приобретение инвестиционной собственности	262
Оценка справедливой стоимости	100
Остаток на 31 декабря 2021	2 415

По состоянию на 31 декабря 2021 года наиболее существенным объектом инвестиционной собственности является школа, сданная в аренду одному из международных операторов и учтенная по справедливой стоимости в размере 1 969 млн руб. (на 31 декабря 2020 года: 1 855 млн руб.).

Для определения справедливой стоимости школы использовался метод дисконтированных денежных потоков от аренды, включающий фиксированный доход и переменную часть в расчете от операционных результатов школы, предварительно согласованных с данным оператором.

Операционные результаты для определения переменной части вознаграждения были рассчитаны исходя из следующих допущений и существенно не изменились по сравнению с 31 декабря 2020 года:

- средневзвешенной базовой ставки за обучение на одного ученика 1,8 млн руб. в год;
- прогнозного периода – 7 лет;
- загрузки в постпрогнозном периоде – 94,3%.

По состоянию на 31 декабря 2021 ставки дисконтирования и капитализации, примененные в расчете дисконтированного денежного потока, составили 15,2% и 10,7%, соответственно (на 31 декабря 2020 года: 14,1% и 11%).

Оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности чувствительна к изменениям размера арендной платы, в особенности ее переменной части, зависящей от прибыли оператора:

- при снижении платы за обучение на 10% справедливая стоимость уменьшается ориентировочно на 430 млн руб.;
- при повышении заработной платы учителей на 10% справедливая стоимость уменьшается ориентировочно на 220 млн руб.

По остальным объектам руководство произвело оценку справедливой стоимости на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 года методом прямой капитализации денежных потоков, используя ставки капитализации 11-13%.

16 Основные средства

млн руб.	Здания	Прочее	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
Остаток на 1 января 2020 года	1 194	252	1 446
Поступления	556	71	627
Выбытия	(36)	(56)	(92)
Остаток на 31 декабря 2020 года	1 714	267	1 981
Остаток на 1 января 2021 года	1 714	267	1 981
Поступления	78	55	133
Выбытия	(249)	(128)	(377)
Остаток на 31 декабря 2021 года	1 543	194	1 737
<i>Амортизация и убытки от обесценения</i>			
Остаток на 1 января 2020 года	(523)	(146)	(669)
Амортизация за отчетный год	(367)	(53)	(420)
Амортизация по выбывшим ОС	36	46	82
Остаток на 31 декабря 2020 года	(854)	(153)	(1 007)
Остаток на 1 января 2021 года	(854)	(153)	(1 007)
Амортизация за отчетный год	(163)	(43)	(206)
Амортизация по выбывшим ОС	242	116	358
Остаток на 31 декабря 2021 года	(775)	(80)	(855)
<i>Балансовая стоимость</i>			
На 1 января 2020 года	671	106	777
На 31 декабря 2020 года	860	114	974
На 31 декабря 2021 года	768	114	882

(а) Начисленная амортизация

Начисленная амортизация в 2021 году включена в коммерческие расходы в сумме 18 млн руб. и в административные расходы в сумме 188 млн руб. (в 2020 году: 273 млн руб. и 147 млн руб. соответственно).

(b) Права аренды

По состоянию на 31 декабря 2021 года чистая балансовая стоимость арендованного офиса, отраженная в составе зданий, составила 494 млн руб. (на 31 декабря 2020 года: 630 млн руб.).

17 Нематериальные активы

млн руб.	31 декабря 2021	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Стоимость на 1 января	47	51	59
Поступление	118	48	40
Начисленная амортизация	(49)	(52)	4
Выбытие	(6)	-	(52)
Стоимость на 31 декабря	110	47	51

В составе нематериальных активов преимущественно находятся лицензии и программное обеспечение.

18 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

По состоянию на 31 декабря 2021 года инвестиции Группы в совместное предприятие составили 4 639 млн руб. и были учтены методом долевого участия пропорционально доле Группы в капитале совместного предприятия LLC Astoria West JV, составляющей 52%. При этом у Группы и новых участников осуществляется совместный контроль над LLC Astoria West JV и ее дочерними предприятиями, т.к. акционерный договор предусматривает совместное принятие решений участниками.

Движение данной инвестиции за 2021 год было следующим:

млн руб.

Остаток на 1 января 2021	4 607
Прочие затраты	55
Резерв накопленных курсовых разниц	27
Остаток на 31 декабря 2021 года	4 689

Функциональной валютой совместного предприятия является доллар США, в связи с чем разницы при пересчете показателей совместного предприятия из долларов США в валюту презентации консолидированной финансовой отчетности на 31 декабря 2021 года в размере 274 млн руб. были отражены в составе резерва накопленных курсовых разниц в капитале (на 31 декабря 2020 года: 247 млн руб.).

LLC, Astoria West JV

млн руб.	31 декабря 2021
Запасы	20 741
Денежные средства и их эквиваленты	6
Долгосрочные кредиты и займы	(10 604)
Краткосрочные обязательства	(1 415)
Чистые активы на 31 декабря 2021 года	8 728

19 Отложенные налоговые активы и обязательства

(a) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

По состоянию на 31 декабря 2021 года отложенные налоговые обязательства в размере 1 736 млн руб. (на 31 декабря 2020 года: 2 283 млн руб.) преимущественно были начислены в связи с разными правилами признания выручки и себестоимости Группы в налоговом и бухгалтерском учете, в соответствии с которыми финансовый результат по договорам с покупателями в налоговом учете, как правило, формируется значительно позже.

По состоянию на 31 декабря 2021 года отложенные налоговые активы в размере 702 млн руб. (на 31 декабря 2020 года: 607 млн руб.) преимущественно связаны с разными правилами капитализации расходов в состав незавершенного строительства на ранней стадии реализации проектов в налоговом и бухгалтерском учете, в соответствии с которыми, расходы в налоговом учете как правило признаются позже, а также с накопленными налоговыми убытками.

Изменение отложенных налоговых активов и обязательств за 2021 год и за 2020 год было признано в составе расходов по налогу на прибыль.

(b) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 1 451 млн руб. на 31 декабря 2021 года и 1 268 млн руб. на 31 декабря 2020 года не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли теми дочерними предприятиями Группы, которые могут использовать эти налоговые выгоды.

20 Запасы

млн руб.	31 декабря 2021	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	12 455	11 462	31 977
Незавершенное строительство в форме прав на застройку	17 787	8 479	3 057
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации	14 532	10 207	8 953
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 886	5 165	377
	47 660	35 313	44 364

Сроки ввода в эксплуатацию незавершенного строительства следующие:

млн руб.	31 декабря 2021	31 декабря 2020	31 декабря 2019
2020 год	-	344	19 112
2021-2025 годы	-	11 637	6 618
2023-2026 годы	26 987	9 685	15 199
	26 987	21 666	40 929

По состоянию на 31 декабря 2021 года руководство Группы провело проверку запасов на обесценение. По результатам проведенной проверки обесценения не было выявлено.

Для определения возмещаемой стоимости запасов использовался метод дисконтированных денежных потоков. Ключевые допущения, использованные руководством при проверке запасов на обесценение приведены ниже:

- прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого проекта;
- для незавершенного строительства в форме прав на застройку и на стадии получения разрешительной документации начало девелопмента – 2022-2023 гг.;
- цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2021 года с ежегодной индексацией 3-13% (2020 4-8%);
- период продаж заложен 2-6 лет с даты начала строительства (2020 год 2-7 лет).

Ставки дисконтирования на 31 декабря 2021 года находились в диапазоне 15,1-29% в зависимости от стадии получения разрешительной документации (на 31 декабря 2020 года 15,1-24,5%).

Возмещаемая величина наиболее чувствительна к изменениям в допущениях в снижении цен продаж и в сроках поступления денежных средств. Снижение цен продаж на 5% приводит к обесценению в размере 2,2 млрд руб., задержка в поступлении денежных средств на год приводит к обесценению в размере 3,4 млрд руб.

21 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Торговая дебиторская задолженность	283	90
Дебиторская задолженность по налогам кроме налога на прибыль	262	178
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	195	100
Авансы выданные	156	64
Прочая дебиторская задолженность	255	172
	1 151	604

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, раскрыта в примечании 28.

22 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Остатки на банковских счетах	4 928	7 539
Аккредитивы под строительство	1 108	867
Краткосрочные депозиты	-	2 534
Денежные средства в кассе	1	1
	6 037	10 941

23 Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Кредиторская задолженность в связи с приобретением прав на застройку	2 181	1 524
Кредиторская задолженность поставщикам	1 823	1 487
Кредиторская задолженность перед Департаментом городского имущества г. Москвы	753	431
Задолженность перед персоналом	180	313
Налог на прибыль к уплате	138	255
Прочие налоги к уплате	411	224
Расчеты с акционерами по дивидендам	-	10
	5 486	4 244
Долгосрочная кредиторская задолженность	679	531
Краткосрочная кредиторская задолженность	4 807	3 713
	5 486	4 244

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в примечании 28.

24 Доходы будущих периодов

млн руб.	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Стоимость на 1 января	2 722	-
Поступление субсидий за вычетом комиссий по выданным банковским гарантиям	1 948	2 722
Списано в уменьшение себестоимости периода	(476)	-
Стоимость на 31 декабря	4 194	2 722

По состоянию на 31 декабря 2021 года в составе доходов будущих периодов в размере 4 194 млн руб. (31 декабря 2020 года: 2 722 млн руб.) отражены полученные государственные субсидии в виде льгот по отсрочке на 3 года с последующим освобождением от уплаты арендной платы и задолженности по смене вида разрешенного использования земли в нескольких проектах Группы. Основанием для получения льгот является участие Группы в реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда в г. Москва.

У Руководства Группы есть разумная уверенность, что по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года и следующие отчетные даты Группа соблюдает условия предоставления государственных субсидий, в связи с чем задолженность по аренде земли и смене вида разрешенного использования земли была классифицирована в состав краткосрочных доходов будущих периодов с последующим признанием данных доходов в уменьшение себестоимости инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда в г. Москва по мере признания выручки от реализации этих проектов.

25 Капитал и резервы

(а) Акционерный капитал

млн руб.

Объявленный уставный капитал

Обыкновенные акции по 1 000 руб., 1 000 шт.

Выпущено на конец года, полностью оплачено

Прибыль, причитающаяся собственникам компании

Базовая и разводненная прибыль на акцию

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
	1	1
	1	1
	5 801	9 009
	5,80	9,01

Обыкновенные акции

Все акции предоставляют равноценные права на остаточные активы Компании.

Держатели обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов, а также имеют право голосовать на собраниях Компании исходя из правила «одна акция – один голос».

(b) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета. В 2021 году на общем собрании акционеров было принято решение о распределении дивидендов за 2020 год в размере 900 млн руб. (2020 год: 5 593 млн руб.).

26 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в примечании 28.

млн руб.	31 декабря 2021	31 декабря 2020
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	32 184	15 088
Долговые ценные бумаги	11 297	9 964
Долгосрочные обязательства по аренде	545	735
Долгосрочные займы	24	82
	44 050	25 869
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	5 804	3 401
Долговые ценные бумаги	1 713	376
Краткосрочные обязательства по аренде	383	357
	7 900	4 134

(а) Условия погашения долга и график платежей

млн руб.					31 декабря 2021		31 декабря 2020	
	Вал.	Номинальная ставка %	Эффективная ставка %	Срок платежа	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Долговые ценные бумаги	руб	9,75%-12%	9,75%-12%	2021	-	-	354	354
Долговые ценные бумаги	руб	9,75%-11,75%	9,75%-11,75%	2022	1 713	1 713	1 650	1 650
Долговые ценные бумаги	руб	9,75%-11,75%	9,75%-11,75%	2023-2025	11 297	11 297	8 314	8 314
Долговые ценные бумаги	руб	0,01%	0,01%	2021	-	-	3	3
Обеспеченные кредиты	руб	ключевая ставка ЦБ РФ + 2,85%-5%	ключевая ставка ЦБ РФ + 2,85%-5%	2023-2027	9 126	9 126	3 704	3 704
Обеспеченные кредиты	руб	ключевая ставка ЦБ РФ + 2,85%-5%	ключевая ставка ЦБ РФ + 2,85%-5%	2021	-	-	988	988
Обеспеченные кредиты	руб	ключевая ставка ЦБ РФ + 2,85%-5%	ключевая ставка ЦБ РФ + 2,85%-5%	2022	101	101	25	25
Обеспеченные кредиты	руб	от 0,5% до ключевой ставки ЦБ РФ + 4,6%, но не менее 11,6%	от 0,5% до ключевой ставки ЦБ РФ + 4,6%, но не менее 11,6%	2021	-	-	309	309
Обеспеченные кредиты	руб	от 0,5% до ключевой ставки ЦБ РФ + 4,6%, но не менее 11,6%	от 0,5% до ключевой ставки ЦБ РФ + 4,6%, но не менее 11,6%	2022	601	601	892	892
Обеспеченные кредиты	руб	6,5%	6,5%	2022	1 852	1 852	-	-
Обеспеченные кредиты	руб	8,49%	8,49%	2022	286	286	-	-
Обеспеченные кредиты	руб	10,7%	10,7%	2022	601	601	-	-
Обеспеченные кредиты	руб	8%-8,49%	8%-8,49%	2026-2027	7 815	7 815	3 799	3 799
Обеспеченные кредиты	руб	плавающая*	плавающая*	2021	-	-	2 104	2 104
Обеспеченные кредиты	руб	плавающая*	плавающая*	2022	2 363	2 363	2 439	2 439
Обеспеченные кредиты	руб	плавающая*	плавающая*	2023-2026	15 243	15 243	4 230	4 230
Необеспеченные займы связанных сторон	руб	5,5%-7%	5,5%-7%	2023-2026	8	8	82	82
Необеспеченные займы	руб	12%-16%	12%-16%	2022-2025	18	18	-	-
Обязательства по аренде	руб	10%-11%	10%-11%	2021	-	-	376	376
Обязательства по аренде	руб	10%-11%	10%-11%	2022	383	383	383	383
Обязательства по аренде	руб	10%-11%	10%-11%	2023-2025	545	545	352	352
					51 950	51 950	30 003	30 003

*В течение 2021 года Группа использовала кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. По состоянию на 31 декабря 2021 года ставка по кредиту находится в диапазоне от базовой ставки 6,5% - 13,81% до льготной ставки 0,01% - 9,5%, применяемой к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу (на 31 декабря 2020: базовая ставка 6,65% - 9,5%, льготная ставка 0,01% - 4%). По большинству кредитных линий базовая ставка зависит от ключевой ставки Центрального Банка РФ.

По состоянию на 31 декабря 2021 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- Запасы балансовой стоимостью 15 368 млн руб. (на 31 декабря 2020 года: 16 916 млн руб.).
- Поручительства АО «ГК «Пионер» и его дочерних предприятий, поручительство собственника Группы, а также акции и доли в дочерних компаниях, которые составляют значительную часть Группы.
- По состоянию на 31 декабря 2020 года 100% акций АО «ГК «Пионер» находились в залоге по кредитам Группы. В 2021 году залог был снят.

27 Резервы

млн руб.	2021	2020
Резерв на строительство инфраструктуры	1 560	1 519
Резерв на гарантийные обязательства	107	134
Резерв по убыточным договорам	65	78
Резерв по судебным разбирательствам с юридическими лицами	64	64
Резерв по штрафам с физическими лицами	45	37
Итого резервы	1 841	1 832

Величина резерва на строительство инфраструктуры представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов, дорог и т.п. по проектам с учетом степени их готовности.

Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

В 2021 году Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 804 млн руб. и начислила новые резервы в размере 543 млн руб. с учетом высвобождения дисконта, который составил 302 млн руб. (см. Примечание 13).

28 Справедливая стоимость и управление рисками

(a) Классификация и оценка справедливой стоимости

(i) *Финансовые активы и обязательства, справедливая стоимость которых определяется исключительно для целей раскрытия информации*

• Долговые ценные бумаги выпущенные

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг (выпущенных неконвертируемых облигаций), относящихся к уровню 2 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается на основании котированных цен на долговые ценные бумаги со схожими характеристиками, размещенные в котировальных списках ММВБ. На основании данных цен определяется рыночная ставка дисконтирования, являющаяся финансовой доходностью к погашению. Справедливая стоимость определяется путем дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием данной рыночной ставки дисконтирования.

• Кредиты и займы

Справедливая стоимость кредитов и займов, относящихся к уровню 3 иерархии справедливой стоимости, определяется путем дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием рыночной ставки дисконтирования.

• Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

• **Непроизводные финансовые обязательства**

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

(b) Справедливая стоимость в целях раскрытия

По состоянию на 31 декабря 2021 года справедливая стоимость финансовых обязательств на 1,4 млрд руб. была менее их балансовой стоимости (на 31 декабря 2020 года на 0,6 млрд руб.), справедливая стоимость финансовых активов обязательств существенно не отличалась от их балансовой стоимости

(c) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, политике Группы и процедурах ее оценки и управления данными рисками и о подходах к управлению капиталом. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

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

Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа устанавливает стандарты и процедуры обучения и управления с целью создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

(i) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан в основном с имеющейся у Группы торговой дебиторской задолженностью покупателей, активами по договорам и выданными займами.

• **Торговая дебиторская задолженность, активы по договорам**

Дебиторская задолженность в основном включает задолженность покупателей за объекты жилой и нежилой недвижимости, а также задолженность от связанных сторон. Активы по договорам преимущественно включают суммы, оплаченные покупателями, но размещенные на эскроу-счетах в банках до завершения проектов.

Группа минимизирует кредитный риск в сделках по продаже недвижимости физическим и юридическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты. Рассрочка

платежа предоставляется исключительно после анализа кредитоспособности покупателя и в текущих условиях не существенна.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчика разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип покупателя (физическое / юридическое лицо), тип договора, сроки возникновения и погашения. Отдел продаж Группы анализирует соблюдение графика платежей покупателями на ежемесячной основе. В случае нарушения сроков оплаты покупателями принимается решение или об изменении графика рассрочки, или о расторжении договоров долевого участия.

Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Группа управляет возникновением и оплатой задолженности от связанных сторон (см. Примечание 30), в связи с чем не считает данную задолженность значительно подверженной кредитному риску.

• **Займы выданные**

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого контрагента.

Группа время от времени принимает решение о размещении временно свободных денежных средств в компаниях-партнерах, оценка кредитоспособности которых проводится финансовым директором Группы.

Группа управляет возникновением и оплатой займов, выданных связанным сторонам (см. Примечание 30), в связи с чем не считает данную задолженность значительно подверженной кредитному риску.

• **Гарантии**

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий компаниями Группы только по обязательствам компаний Группы.

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, в отношении которой Группа подвержена кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

млн руб.	Балансовая стоимость	
	2021	2020
Активы по договору	28 372	11 833
Денежные средства и их эквиваленты	6 037	10 941
Займы выданные	410	217
Торговая дебиторская задолженность	283	90
Прочая дебиторская задолженность	256	199
	35 358	23 280

Группа оценивает кредитный риск, возникающий в связи с признанием активов по договорам, на основе кредитных рейтингов банков-партнеров, в которых открыты эскроу-счета. По состоянию на 31 декабря 2021 года данные банки имели кредитные рейтинги от BBB- до BBB по оценкам кредитного агентства Fitch и Standard & Poor's по состоянию на 31 декабря 2021 года (31 декабря 2020 года: от BBB- до BBB).

Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные

млн руб.	Общая балансовая стоимость 2021	Обесценение 2021	Общая балансовая стоимость 2020	Обесценение 2020
Непросроченная	573	(34)	547	(41)
Просроченная	260	(260)	224	(224)
	833	(294)	771	(265)

В течение отчетного года движение резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных было следующим:

млн руб.	2021	2020
Сальдо начальное	265	293
Изменение резерва за отчетный год	29	(28)
Остаток на конец года	294	265

В течение отчетного периода отсутствовали случаи понижения кредитного рейтинга.

Все дебиторы Группы находятся на территории Российской Федерации.

Максимальный уровень кредитного риска применительно к торговой дебиторской задолженности по группам покупателей был по состоянию на отчетную дату следующим:

млн руб.	Балансовая стоимость 2021	2020
Физические лица	266	46
Юридические лица	17	44
	283	90

• **Денежные средства и их эквиваленты**

По состоянию на 31 декабря 2021 года денежные средства и их эквиваленты составили 6 035 млн руб. (в 2020 году: 10 940 млн руб.) и находились в банках, имеющих следующие рейтинги по оценкам кредитного агентства Fitch и Standard & Poor's. В связи с короткими сроками размещения денежных средств и их эквивалентов резерв по МСФО-9 не начислялся по причине незначительности суммы резерва.

млн руб.	2021	2020
BBB (Fitch)	5 631	3 979
BBB- (Fitch)	34	-
BB (Fitch)	28	6 204
BBB- (Standard & Poor's)	132	726
Прочие	211	31
	6 036	10 940

(ii) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности по выполнению финансовых обязательств, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить насколько это возможно постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском недостатка ликвидности в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Руководством Группы, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей и без учета влияния взаимозачетов. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

Группа планирует погасить финансовые обязательства за счет средств, полученных от продажи квартир и коммерческой недвижимости.

31 декабря 2021 года млн руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-2 мес.	2-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет	свыше 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства							
Обеспеченные кредиты	37 987	46 221	5 065	2 231	18 215	10 637	10 073
Необеспеченные займы	26	37	-	1	8	-	27
Долговые ценные бумаги выпущенные	13 010	16 450	-	3 029	6 318	7 103	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	4 936	5 028	3 810	487	732	0	-
Обязательства по аренде	928	1 058	43	348	380	288	-
	56 887	68 795	8 917	6 096	25 653	18 028	10 100

31 декабря 2020 года млн руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-2 мес.	2-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет	свыше 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства							
Обеспеченные кредиты	18 489	22 506	113	3 938	3 309	10 196	4 950
Необеспеченные займы	82	98	-	-	-	98	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	10 321	13 506	-	1 372	2 614	9 520	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 763	3 763	1 877	1 324	219	342	-
Обязательства по аренде	1 111	1 306	27	347	374	558	-
	33 766	41 179	2 016	6 982	6 517	20 714	4 950

(iii) Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение обменных курсов иностранных валют и процентных ставок, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

• **Валютный риск**

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа не подвержена существенным валютным рискам.

• **Процентный риск**

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, Руководство решает на основе собственных профессиональных суждений.

На отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

млн руб.	Балансовая стоимость	
	2020	2019
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	410	217
Финансовые обязательства	(51 950)	(30 003)
	(51 540)	(29 786)

В частности, на 31 декабря 2021 года указанные выше финансовые обязательства с фиксированной процентной ставкой включают банковские кредиты с фиксированной ставкой в, в которых банки обладают правом изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. При несогласии с уровнем ставки Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов.

Также в указанные выше финансовые обязательства включены кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку, преимущественно зависящую от ключевой ставки ЦБ РФ, и льготную ставку, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу.

Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

Анализ чувствительности при повышении ключевой ставки ЦБ РФ с 8,5% на 31 декабря 2021 г. до 20% приведен в Примечании 32.

(d) Управление капиталом

Руководство Группы проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

Руководство Группы держит под контролем структуру капитала, а именно отношение чистой задолженности к результатам операционной деятельности. Порядок расчета сумм чистой задолженности приведен ниже.

В 2021 году Группа уделяла внимание формированию сбалансированного ссудного портфеля и ставила перед собой цель по снижению процентных ставок.

млн руб.	2021	2020
Краткосрочные кредиты и займы	7 900	4 134
Долгосрочные кредиты и займы	44 050	25 869
Итого кредиты и займы	51 950	30 003
За вычетом денежных средств и их эквивалентов	(6 037)	(10 941)
За вычетом денежных средств на счетах эскроу	(44 149)	(20 253)
Чистый долг	1 764	(1 191)
Результаты операционной деятельности	10 036	13 272
Финансовые расходы	(2 757)	(1 972)
Чистый долг/результаты операционной деятельности	0,18	(0,09)
Финансовые расходы/итого кредиты и займы	5%	7%

29 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Группа застраховала строительно-монтажные риски на нескольких объектах сроком до 2021-2023 гг., балансовая стоимость запасов по которым по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 6 362 млн руб. (на 31 декабря 2020 года: 8 999 млн руб.), а также готовую продукцию балансовой стоимостью 607 млн руб. (на 31 декабря 2020 договоры страхования готовой продукции не были заключены).

В 2021 и 2020 годах компании Группы отчисляли суммы в Фонд защиты прав дольщиков в установленном Законом проценте на случай банкротства Застраховщиков.

Группа не осуществляет страхования профессиональных рисков на случай обстоятельств

непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приемки-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых не считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий, за исключением тех, в отношении которых был начислен резерв по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система

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

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

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

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента реализации соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

При этом гарантийный срок, в течение которого подрядчики Группы обязаны устранить выявленные дефекты согласно договорных условий, составляет в среднем 5 лет с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ, от 2 до 2,5% от общей суммы договоров с субподрядчиками выплачивается только через один год с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ в случае отсутствия дефектов.

30 Сделки между связанными сторонами

(a) Операции со старшим руководящим персоналом и членами их семей

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном году, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. Примечание 9):

млн руб.	2021	2020
Премии	90	124
Заработная плата	145	276
Социальные налоги	42	58
	277	458

Вознаграждение независимых директоров за 2021 год составило 27,9 млн руб., включая социальные налоги (2020: отсутствует).

(b) Операции с участием прочих связанных сторон, находящихся под общим контролем

Операции со связанными сторонами носят единичный характер, все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной. Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена ниже.

(i) Выручка

млн руб.	Сумма операций		Балансовые остатки	
	2021	2020	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Реализация машиномест	64	281	-	125
Реализация строительных услуг	14	-	1	-
	78	281	1	125

(ii) Приобретение товаров и услуг

млн руб.	Сумма операций		Балансовые остатки	
	2021	2020	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020
Коммунальное обслуживание объектов Группы	38	85	(1)	(15)
Аренда и прочие операции	28	52	(23)	(58)
	66	137	(24)	(73)

Займы

По состоянию на 31 декабря 2021 года займы, выданные Группой связанным сторонам, включая сотрудников Группы, составили 409 млн руб. (на 31 декабря 2020 года: 221 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2021 года займы, полученные Группой от связанных сторон, составили 8 млн руб. (на 31 декабря 2020 года: 82 млн руб.).

Как займы полученные, так и выданные подлежат погашению преимущественно до 2025 года. Процентные ставки составляют 4-10% годовых.

31 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна регистрации	Косвенная доля участия	
		2021	2020
Управляющая компания – субхолдинговое предприятие			
ООО «ССП»	Россия	100%	100%
Прочие дочерние предприятия			
ООО «МРК «ПИОНЕР»	Россия	100%	100%
ООО «РДК «ПИОНЕР»	Россия	100%	100%
АО «Москворецкое»	Россия	100%	100%
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОСКОВСКАЯ КОМПАНИЯ «ПИОНЕР»	Россия	100%	100%
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПИОНЕР-1»	Россия	100%	100%
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛАЙФ ПАВЕЛЕЦКАЯ»	Россия	100%	100%
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАНКИНО»	Россия	100%	100%
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МФЦ БОТАНИКА»	Россия	100%	100%
ООО «ПИОНЕР-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Россия	100%	100%
ООО «БОТАНИЧЕСКИЙ САД»	Россия	100%	100%
ООО «ПИФ «Пионер»	Россия	100%	100%
ООО «ЛендГранд»	Россия	100%	100%
ООО «Строительная компания «Пионер»	Россия	100%	100%
ООО «ПИОНЕР-НЕДВИЖИМОСТЬ»	Россия	100%	100%
ООО «ВЕРИТАС-СИТИ»	Россия	100%	100%

32 События после отчетной даты

В начале 2022 года был выдан задаток в размере 0,5 млрд руб. под приобретение участков в г. Москва стоимостью 0,82 млрд руб.

В начале 2022 года Группа погасила корпоративный кредит в размере 3 млрд руб.

В феврале 2022 году Группа приобрела векселя одного из банков РФ на сумму 3,4 млрд руб., процентная ставка составила 9,32%. Векселя были переданы в залог в обеспечение выданных ранее банковских гарантий Правительству г. Москвы в связи с полученными государственными субсидиями (см. Примечание 24).

В последние несколько дней и недель, вслед за предпринятой Российской Федерацией специальной военной операцией в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский союз и некоторые другие страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. В качестве ответной меры Правительством РФ был принят комплекс мер валютного контроля, а Центральный Банк РФ повысил ключевую ставку до 20%. См. также Примечания 1(b) и 2(b) в части влияния данных событий на условия ведения бизнеса в РФ и на непрерывность деятельности Группы.

Риск ликвидности

Группа не испытывает неопределенности в отношении способности продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем. Группа ведет свою деятельность в рублях и не испытывает сложности в работе с банками, на которые были наложены санкции.

Процентный риск

Часть долговых обязательств Группы, составляющая на 31 декабря 2021 года 24,1 млрд руб., привязана к ключевой ставке Центрального банка РФ. Повышение ключевой ставки до 20% приведет к росту процентных расходов в годовом исчислении на 2,5 млрд руб. исходя из допущения, что долговые обязательства останутся на том же уровне, что и по состоянию на 31 декабря 2021 года. При этом, исходя из исторических данных почти половина процентных расходов будут капитализированы в стоимость запасов (в 2021 году капитализировано 46% процентных расходов, в 2020 году 53% процентных расходов).

Кредитный риск

В связи с высокой долей ипотечных продаж Группа не ожидает роста просроченной дебиторской задолженности в следствии задержки оплаты своих обязательств покупателями. Эскроу-счета размещены в банках-партнерах, в отношении некоторых из которых введены санкции. Группа ожидает повышение кредитного риска, возникающего в связи с признанием активов по договорам в данных банках. На текущий момент нет необходимости признать значительную дополнительную сумму ожидаемых кредитных убытков. Однако в настоящий момент количественно определить соответствующий финансовый эффект не представляется возможным.

Обесценение

Описанные события, по всей вероятности, могут привести к снижению выручки Группы, а также к повышению ставки дисконтирования. На дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности количественно определить эффект потенциального обесценения запасов и инвестиционной собственности не представляется возможным. В настоящий момент Группа рассматривает варианты оптимизации затрат и стимулирования спроса.

Выручка

Следует ожидать, что российская экономика пострадает от уже введенных и потенциальных будущих санкций, что может негативным образом сказаться на продажах Группы, на текущий момент заявлен рост ставок по ипотечному кредитованию в связи с повышением ключевой процентной ставки Центрального банка РФ. На текущий момент количественно определить соответствующий финансовый эффект не представляется возможным.

Операционные расходы

Руководство Группы ожидает, что вследствие высокой волатильности обменных курсов иностранных валют, ростом инфляции операционные расходы Группы могут вырасти в 2022 году. На дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности количественно определить соответствующий финансовый эффект не представляется возможным.

33 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости.

34 Основные положения учетной политики

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

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

(ii) Неконтролирующие доли

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли должна быть оплачена. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части чистых активов дочерних предприятий по российским стандартам бухгалтерского учета, что соответствует действительной стоимости доли, уплачиваемой участникам при выходе. Неконтролирующая доля в части превышения идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий в МСФО учете над чистыми активами по российским стандартам бухгалтерского учета признается в составе капитала. В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле участия не признаются.

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий. Движения неконтролирующей доли в обществах с ограниченной ответственностью отражаются в составе капитала.

(iii) Дочерние предприятия

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

Приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность, а являются держателями актива, ставшей причиной такого приобретения в целях его дальнейшего использования Группой отражается в учете как приобретение актива. Возмещение, уплаченное за такие компании, отражается как покупная стоимость актива за вычетом других активов и обязательств, идентифицируемых в ходе приобретения и признаваемых по их справедливой стоимости.

(iv) Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем акционера, контролирующего Группу, учитываются, как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности сравнительных периодов, или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в консолидированной финансовой отчетности контролирующего акционера Группы. Компоненты капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами капитала Группы за исключением уставного капитала приобретенных предприятий, который признается как часть добавочного капитала. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе капитала.

(v) Потеря контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и

обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(vi) *Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия*

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

Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Совместными компаниями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных компаний и не несет ответственности по их обязательствам.

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

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия.

Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

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

(vii) *Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации*

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

(b) *Выручка*

(i) *Выручка от реализации объектов недвижимости*

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в

жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования эскроу-счетов, то возмещение, предусмотренное договором, как правило, корректируется с учетом значительного компонента финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как) исполняется обязанность по договору.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на эскроу-счетах. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования эскроу-счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

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

При изменении графиков выборки кредита и/или платежей по ДДУ, а также уровня процентных ставок проводится корректировка экономии (финансового актива) через финансовые доходы или расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в периоде, когда изменение фактически произошло.

Группа отражает финансовый актив в отношении экономии на процентах по проектному финансированию на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой цены сделки по зачисленным средствам на счета эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили. Данный финансовый актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости.

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

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

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

Понесенные затраты на заключение договоров, включающие риэлторские услуги, страхование ответственности и регистрацию договоров долевого участия, а также взносы в фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства признаются в коммерческих и административных расходах по мере признания выручки.

Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Группа оценивает значительный компонент финансирования, вызванного влиянием временной стоимости денег, с учетом ставки дисконтирования, которая бы применялась для отдельной операции финансирования между Группой и покупателем в момент заключения договора. Значительный компонент финансирования включается в общую цену сделки и учитывается в признаваемой в период выручке по степени завершенности.

В случаях, когда реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с требованиями федерального закона 214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору, и в случае, если строительство завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, выручка признается в течение времени на степени исполнения договора.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам.

Стоимость приобретения земельных участков и строительства объектов инфраструктуры и социально-культурного назначения исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям.

(ii) Договоры на строительство

Выручка по договорам на строительство включает строительные услуги, которые предоставляются по конкретному запросу заказчика.

Доходы и расходы по договорам на строительство отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору.

Затраты по договорам признаются по мере их понесения. Предполагаемый убыток по договору незамедлительно отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

(iii) Услуги оформления

Выручка по договорам на оказание услуг по оформлению права собственности на квартиры признается на дату оформления собственности.

(iv) Предоставление в аренду имущества

Выручка от сдачи в аренду имущества признается ежемесячно на основе заключенных договоров аренды линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма предоставленных стимулов признается как составная часть общей выручки по аренде на протяжении срока аренды. Доходы от аренды имущества признаются в составе выручки в случае, если Группа ведет данный вид деятельности на регулярной основе и планирует заниматься им длительно.

Арендная плата за аренду объектов, находящихся на земельном участке под застройку и подлежащих сносу, относится к прочим операционным доходам. Доходы уменьшаются на сумму расходов по содержанию таких объектов.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, курсовые разницы, высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном признании и значительный компонент финансирования по рассрочкам

платежей от покупателей. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной процентной ставки.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, убытки от выбытия финансовых активов, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, высвобождение дисконта по резервам, значительный компонент финансирования по полученным авансам от покупателей, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Процентные расходы по кредитам и займам, высвобождение дисконта по займам и кредиторской задолженности, процентные расходы по рассрочке платежей за аренду земли, а также значительный компонент финансирования по полученным авансам от покупателей капитализируются в стоимость запасов, являющихся квалифицируемыми активами, а именно подготовка которых к продаже требует значительного времени. К таким активам преимущественно были отнесены понесенные и учтенные в составе запасов затраты на приобретение земельных участков, прав аренды земли, на изменение вида разрешенного использования земли, а также понесенные Группой затраты на строительство объектов инфраструктуры и социально-культурного назначения.

Капитализация финансовых расходов осуществляется в следующей очередности: в первую очередь капитализируются процентные расходы по целевым кредитам и займам на землю, а также дисконт по кредиторской задолженности за приобретение земли, прав ее аренды и на изменение вида разрешенного использования земли. Во вторую очередь капитализируются процентные расходы по целевым кредитам и займам на финансирование проектов и значительный компонент финансирования по полученным авансам от покупателей. В третью очередь капитализируются процентные расходы и дисконт по кредитам и займам, полученным на общие цели.

Капитализация финансовых расходов в запасы начинается с даты получения градостроительного плана земельного участка и завершается в момент ввода построенных объектов в эксплуатацию.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли эта нетто-величина положительной или отрицательной.

(d) Функциональная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту предприятий Группы – российский рубль – по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, рассчитанной по эффективной ставке процента с учетом платежей в отчетном периоде, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период.

(e) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, соответствующие расходы признаются по мере выполнения работниками своих трудовых обязанностей. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшего в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(ii) Социальные налоги

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров.

(f) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог и отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода.

(i) Текущий налог

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет.

(ii) Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние, ассоциированные предприятия и совместную деятельность, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы.

Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

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

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Обязательства по налогу на прибыль включают оцененные руководством возможные дополнительные начисления с учетом штрафных санкций. Их оценка основана на расчетах и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(g) Запасы

Объекты недвижимости, приобретенные или строящиеся/развиваемые для целей продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, отражаются в Группе в составе статьи «Запасы».

Запасы включают объекты незавершенного строительства, по которым Группа выступает в качестве заказчика и / или застройщика, сырье и материалы и готовую продукцию.

В составе объектов незавершенного строительства учитываются в том числе инвестиционные права, в которые входят затраты на приобретение участков, подготовку территории и разработку проектной документации.

Объекты недвижимого имущества, где сдача в аренду объекта не является конечной целью, а лишь является необходимой составляющей подготовки объекта недвижимости к реализации и содержит намерения Группы продавать эти объекты в рамках своего обычного операционного цикла отражаются по статье «Запасы». Данные объекты на этапе строительства отражаются в составе затрат по статье «Незавершенное строительство», после ввода в эксплуатацию - по статье «Готовая продукция».

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или

возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

При тестировании незавершенного строительства на обесценение ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива. Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка.

Стоимость объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект недвижимости. Данные затраты распределяются на построенные квартиры и нежилые помещения пропорционально их площади. Стоимость недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом.

При осуществлении строительства Группа может принимать на себя следующие дополнительные обязательства:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, части площадей в квартирах и коммерческих помещениях;
- строить определенных объектов инфраструктуры и социально-культурного назначения в обмен на получение разрешения на застройку, например, дороги, электроподстанции и электросети, системы водоснабжения и канализации, автодороги, школы, детских садов, благоустраивать набережные и т.д.;
- строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей, не возместит Группе затраты на их строительство, например, машиноместа.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как отдельные обременительные контракты, затраты на их строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

Общая стоимость строительства включает строительные расходы (прямые и косвенные). Также включаются стоимость приобретения земли и / или прав ее аренды, затраты на смену вида разрешенного использования земли, сумму начисленных резервов в части вышеперечисленных расходов и других обременительных договоров по степени завершенности каждого здания, данные расходы не включаются в расчет степени завершенности и списываются в себестоимость в части проданных метров.

Все общестроительные расходы, убыточные договоры и затраты на строительство инфраструктуры и объектов социально-культурного назначения Группа распределяет между объектами пропорционально продаваемым площадям.

Стоимость запасов, кроме объектов средств инвестированных в строительство объектов недвижимости и незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов и доведение до текущего состояния.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

Руководство Группы считает датой начала активного девелопмента получение градостроительного плана земельного участка.

(h) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- шоурумы и неотделимые улучшения в арендованные помещения 6-10 лет;
- прочие здания 40 лет;
- сети 25 лет;
- офисное оборудование, мебель и техника, автомобили 3-5 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую дату окончания финансового года, и корректируются в случае необходимости.

(i) Нематериальные активы

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

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- права на использование программного обеспечения 3-5 лет;
- видеоролики 5 лет.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

(j) Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность включает объекты недвижимого имущества, которые используются в целях получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости.

Объект инвестиционной собственности первоначально признается по фактической стоимости. После первоначального признания все объекты инвестиционного имущества оцениваются по справедливой стоимости. Прибыль или убыток, возникающие в результате изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности, отражаются в составе прибыли или убытка за период.

(k) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

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

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

(ii) Непроизводные финансовые активы – классификация и оценка

Финансовые активы реклассифицируются после их первоначального признания, только если Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами, и в этом случае все финансовые активы, на которые оказано влияние, реклассифицируются в первый день первого отчетного периода, следующего за изменением бизнес-модели.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если актив отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

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

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

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

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

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

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

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

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

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

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

что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

(iii) *Непроизводные финансовые обязательства*

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

Денежные средства по договорам долевого участия, зачисляемые на счета эскроу, в учете Группы не признаются до момента исполнения обязательств для раскрытия эскроу-счетов. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате эскроу-счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

(iv) *Прекращение признания - финансовые обязательства*

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающее этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

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

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка.

Если модификация условий (или замена финансового обязательства) не приводит к прекращению признания финансового обязательства, Группа применяет учетную политику, согласующуюся с подходом в отношении корректировки валовой балансовой стоимости финансового актива в случаях, когда модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива, – т.е. Группа признает любую корректировку амортизированной стоимости финансового обязательства, возникающую в результате такой модификации (или замены финансового обязательства), в составе прибыли или убытка на дату модификации условий (или замены финансового обязательства).

Изменения величины потоков денежных средств по существующим финансовым

обязательствам не считаются модификацией условий, если они являются следствием текущих условий договора, например, изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ, если соответствующий договор кредитования предусматривает возможность банков изменять процентные ставки и Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Изменение процентной ставки до рыночного уровня в ответ на изменение рыночных условий учитывается Группой аналогично порядку учета для инструментов с плавающей процентной ставкой, т.е. процентная ставка пересматривается перспективно.

(v) Прекращение признания - финансовые активы

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

(vi) Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(I) Уставный капитал

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов на акции, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины капитала.

(m) Обесценение

(i) Непроизводные финансовые активы

Финансовые инструменты и активы по договору

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

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости; и
- активам по договору.

Группа оценивает резервы под убытки в сумме, равной ОКУ за весь срок, за исключением следующих инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые ценные бумаги, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- прочие долговые ценные бумаги и остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального

признания.

Оценочные резервы под убытки в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Резерв под обесценение дебиторской задолженности используется для учета убытков от обесценения, за исключением случаев, когда Группа уверена в невозможности возмещения той или иной суммы и отражает ее непосредственно как уменьшение стоимости соответствующего финансового актива.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ОКУ Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию и анализ, основанный на прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества, и включает прогнозную информацию.

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

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); и
- финансовый актив просрочен более, чем на 90 дней.

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

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

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

Оценка ОКУ

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

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

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

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 90 дней;
- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Оценочные резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов.

Применительно к долговым ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оценочный резерв под убытки начисляется в составе прибыли или убытка и отражается в составе прочего совокупного дохода.

Списания

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

(ii) Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционной собственности, запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается каждый год в одно и то же время.

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

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

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за

вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

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

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

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

(п) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по посленалоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается в том случае, если выгоды, ожидаемые Группой от его выполнения, являются меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой стоимости ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения вытекающих из договора обязательств. Прежде чем создавать резерв, Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(ii) Резервы на строительство инфраструктуры

Согласно градостроительным нормам Группы берет на себя обязательства по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры и не передаваемым в общедолевую собственность. По мере строительства каждого дома Группа включает в стоимость строительства все затраты на подобные объекты, даже если они еще не понесены и признает резерв на строительство инфраструктуры. Оценка будущих затрат распределяется на строящиеся и продаваемые объекты пропорционально их продаваемой площади и признается в зависимости от степени завершенности каждого корпуса на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для завершения строительства такой инфраструктуры.

(iii) Резервы на гарантийные обязательства

Группа берет на себя гарантийные обязательства в размере разницы между ожидаемыми затратами на гарантийный ремонт и суммой гарантийных удержаний у подрядчиков Группы. По мере строительства каждого дома Группа включает в стоимость строительства все ожидаемые затраты на гарантийные обязательства, превышающие сумму гарантийных удержаний у подрядчиков, даже если они еще не понесены и признает резерв на гарантийные обязательства. Оценка будущих затрат распределяется на строящиеся и продаваемые объекты пропорционально их продаваемой площади и признается в зависимости от степени завершенности каждого корпуса на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для выполнения гарантийных обязательств.

(iv) Судебные издержки

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

(o) Аренда

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

(i) Группа как арендатор

Портфель договоров аренды состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу, зданий и помещений, оборудования и транспортных средств. При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки. Однако применительно к некоторым договорам аренды объектов недвижимости Группа приняла решение не выделять компоненты, не являющиеся арендой, и учитывать компоненты аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, в качестве одного компонента аренды.

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды или до такой даты, увеличенную на понесенные первоначальные прямые затраты и оценочную величину затрат, которые возникнут при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении базового актива или участка, на котором он располагается, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

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

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

- фиксированные платежи, включая, по существу, фиксированные платежи;

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

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

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

Группа представляет активы в форме права пользования, которые не отвечают определению инвестиционной недвижимости, в составе статьи «Основные средства», а обязательства по аренде – в составе статьи «Кредиты и займы» в консолидированном отчете о финансовом положении.

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

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

- договор аренды, как правило, заключается первоначально на срок до 5 лет с правом его последующего продления;
- договоры, по которым арендные платежи ежегодно увеличиваются в соответствии с базовыми тарифами и коэффициентами и/или зависят от кадастровой стоимости, т.е. могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем, считаются по сумме непредсказуемыми, соответственно – переменными, и отражаются по мере начисления;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;
- срок аренды, который используется в расчетах, соответствует сроку аренды, в течение которого договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке. Группа также принимает во внимание право на продление и досрочное расторжение договора, которым Группа с разумной уверенностью воспользуется. При этом учитывается срок строительства объектов на соответствующих арендуемых земельных участках и инвестиционная стратегия Группы.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса. Амортизация прочих активов по аренде производится линейным методом, начиная с

даты начала аренды и до окончания срока аренды, и отражается в составе административных расходов при аренде в административных целях, и в составе себестоимости при аренде для производственных нужд.

(р) Прибыль на акцию

Группа представляет информацию о базовой и разводненной прибыли по своим обыкновенным акциям. Показатель базовой прибыли на акцию рассчитывается как частное от деления суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение года, скорректированное на количество выкупленных собственных акций. Разводненная прибыль на акцию определяется путем корректировки суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении, скорректированного на количество выкупленных собственных акций, с учетом влияния всех обыкновенных акций, обладающих потенциальным разводняющим эффектом.

(q) Государственные субсидии

Группа получает государственные субсидии в виде льгот по отсрочке с последующим освобождением уплаты арендной платы и задолженности по смене вида разрешенного использования земли, а также начисленных процентов на данную задолженность. Основанием для получения льгот является участие Группы в реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда в г. Москва.

В случае, если у Руководства Группы имеется разумная уверенность, что по состоянию на отчетную дату и в будущем Группа соблюдает условия предоставления государственных субсидий, задолженность по аренде земли и смене вида разрешенного использования земли классифицируется в состав краткосрочных доходов будущих периодов с последующим признанием данных доходов в уменьшение себестоимости инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда по мере признания выручки от реализации этих проектов.

В случае, если разумной уверенности нет, задолженность отражается в составе кредиторской задолженности, а также начисляются проценты на данную задолженность в порядке, предусмотренном договорами аренды.

Комиссии за банковские гарантии, выданные в обеспечение задолженности по аренде земли и являющиеся неотъемлемым условием получения льгот, отражаются в уменьшение суммы льгот.

(r) Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. Операционные результаты всех операционных сегментов регулярно анализируются руководством Группы с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента.

Группа представляет собой один операционный сегмент.

35 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

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

(a) Обременительные договоры – затраты на исполнение договора (Поправки к МСФО (IAS) 37)

Данные поправки уточняют, какие затраты предприятие включает при определении величины затрат на исполнение договора для того, чтобы оценить, является ли договор обременительным. Данные поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2022 года или после этой даты, в отношении договоров, которые имеются на дату первого применения поправок. На дату первоначального применения суммарный эффект применения поправок признается в качестве корректировки остатка нераспределенной прибыли на начало периода или других компонентов собственного капитала соответствующим образом. Сравнительные данные не пересчитываются.

(b) Отложенный налог, относящийся к Активам и Обязательствам, возникающим вследствие одной Сделки (Поправки к МСФО (IAS) 12)

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

Группа учитывает отложенный налог в отношении аренды и обязательства по выводу из эксплуатации, применяя «взаимосвязанный» подход, что приводит к результатам, аналогичным поправкам, за исключением того, что влияние отложенного налога представлено в консолидированном отчете о финансовом положении в чистом виде. В соответствии с поправками Группа будет отдельно признавать отложенный налоговый актив и отложенное налоговое обязательство. По состоянию на 31 декабря 2021 года налогооблагаемая временная разница в отношении актива права пользования составляет 741 млн руб., а вычитаемая временная разница в отношении обязательства по аренде составляет 928 млн руб. (Примечание 26), в результате чего чистый отложенный налоговый актив составляет 37 млн руб. В соответствии с поправками Группа представит отдельное отложенное налоговое обязательство в размере 148 млн руб. и отложенный налоговый актив в размере 186 млн руб. Принятие поправок не окажет какого-либо влияния на нераспределенную прибыль.

(с) Прочие

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

- Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19 затрагивающие периоды после 31 декабря 2021 (Поправка к МСФО (IFRS) 16).
- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2018-2020 гг. – различные стандарты.
- Основные средства: поступления до использования по назначению (Поправки к МСФО (IAS) 16) «Основные средства»).
- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3).
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1).
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».
- Раскрытие учетной политики (Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям 2 по МСФО).
- Определение бухгалтерских оценок (Поправки к МСФО (IAS) 8).