

**ПАО «ГК «Самолет»**

**Консолидированная финансовая отчетность  
за 2019 год  
и аудиторское заключение независимых  
аудиторов**

## Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	11
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	13
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	14
Консолидированный отчет о движении денежных средств	15
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	17



# Аудиторское заключение независимых аудиторов

## Акционерам и Совету Директоров ПАО «Группа компаний «Самолет»

### Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ПАО «Группа компаний «Самолет» (далее – «Компания») и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 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 2019 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), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и указанным Кодексом. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Аудируемое лицо: ПАО «ГК «Самолет»  
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц  
за № 1187746590283  
Москва, Россия.

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 12006020351.

## 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, существование и полнота признания выручки

См. примечание 7 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Группа применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» с 2017 года.</p> <p>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 объекта недвижимости являются сложными и оказывают существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность.</p>	<p>Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию, использованную руководством при ее расчете.</p> <p>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.</p> <p>Мы протестировали средства контроля за отражением фактически понесенных затрат на строительство.</p> <p>Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной основе соотнесли понесенные затраты с подтверждающими документами.</p> <p>Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности по выбранным группам договоров в разрезе корпусов в проектах. На выборочной основе мы сверили</p>

	<p>исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями.</p> <p>Мы сопоставили применяемые ставки дисконтирования с процентными ставками, доступными сторонам, получающим финансирование, а также выборочно проверили математическую точность расчетов значительного компонента финансирования.</p> <p>Мы протестировали формирование цены сделки по договору и сумму, признанную в выручке от реализации объектов недвижимости в отчетном периоде, на основе наших собственных расчетов по выбранным корпусам в различных проектах Группы.</p>
<p><b>Оценка запасов</b></p>	
<p>См. примечание 14 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p><b>Ключевой вопрос аудита</b></p>	<p><b>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</b></p>
<p>Запасы Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года составляют существенную величину в размере 53 492 миллионов рублей, и в основном представлены непроданными объектами недвижимости в проектах Группы, непризнанной в себестоимости реализации величиной земельных участков, активов в форме права пользования и затрат на строительство инфраструктуры, а также затратами на приобретение земли и активами в форме права пользования по проектам на стадии подготовки к строительству.</p> <p>Руководство Группы на регулярной основе проводит анализ запасов с целью выявления объектов, балансовая стоимость которых на отчетную дату превышает чистую возможную цену продажи. По каждому проекту и земельным участкам, предназначенным под строительство,</p>	<p>Мы проанализировали модели оценки выполнения проектов, предоставленные руководством Группы, лежащие в основе выявления проектов, объекты в которых могут быть проданы с убытками, и на основе которых рассчитывается их чистая возможная цена продажи.</p> <p>Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке и выборочно протестировали модели оценки выполнения проектов, подготовленные руководством с привлечением независимого оценщика, а также критически оценили использованные ключевые входящие данные, путем выполнения следующих процедур:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— на выборочной основе мы сопоставили составляющие затрат на строительство в моделях с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, и</li> </ul>

<p>в целях определения чистой возможной цены продажи Руководство Группы с привлечением независимого оценщика подготовило модели оценки выполнения проектов на основе дисконтирования будущих денежных потоков.</p> <p>Выявление обесценения запасов и определение его величины предполагает применение допущений и значительного профессионального суждения в связи с существенной степенью неопределенности в отношении ожидаемых денежных потоков.</p> <p>.</p>	<p>актуализированными бюджетами;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 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;</li> <li>— мы критически оценили прогнозируемые итоговые затраты на квадратный метр в выбранных проектах путем сравнения их с понесенными затратами в завершенных проектах Группы;</li> <li>— на выборочной основе мы сравнили прогнозируемые цены продаж в строящихся и готовых объектах с фактическими ценами, предлагаемыми в открытом доступе Группой и конкурентами на сопоставимые объекты с учетом корректировок в зависимости от степени готовности объекта, а также проанализировали прогнозируемые темпы и сроки продаж.</li> </ul> <p>Кроме того, мы применили разработанные нами модели оценки для тестирования точности моделей, использованных Группой в целях анализа оценки запасов.</p>
<p><b>Полнота резерва на расходы по завершению строительства</b></p>	
<p>См. примечание 20 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p><b>Ключевой вопрос аудита</b></p>	<p><b>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</b></p>
<p>Существенная доля общих затрат, связанных с реализацией проектов и формирующих полную себестоимость строительства, может быть понесена после исполнения обязанности по договору с покупателем и признания соответствующей выручки, что происходит ввиду длительности строительства всего проекта.</p> <p>По мере строительства объектов</p>	<p>Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе прогнозирования затрат по завершению строительства и подход к распределению общих затрат на возводимые Группой и предназначенные для продажи объекты недвижимости.</p> <p>На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов строительства с характеристиками проектов,</p>

недвижимости Группа включает в себестоимость строительства на основании процента завершенности расходы в отношении строительства объектов социальной и прочей инфраструктуры, не переходящих в общедолевую собственность, и начисляет соответствующий резерв на завершение строительства, в случае если указанные расходы будут понесены позднее.

На 31 декабря 2019 года резерв на расходы по завершению строительства составляет 5 783 миллиона рублей.

Сумма резерва оценивается на каждую отчетную дату на основании актуализированных бюджетов и зависит от индивидуальных характеристик возводимых объектов инфраструктуры и оценок в отношении стоимости и сроков их строительства, для которых характерна существенная степень неопределенности. Соответственно, изменения в оценках могут привести к существенному изменению балансовой величины резерва и связанных с ним показателей в консолидированной финансовой отчетности Группы.

определенными в соответствующей разрешительной документации и убедились, что в стоимость строительства включены затраты на возведение объектов инфраструктуры согласно разрешительной документации.

Мы сравнили на выборочной основе актуализированные бюджеты с предыдущими их версиями, использованными для целей расчета резерва на расходы по завершению строительства на предшествующую отчетную дату, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных изменений.

Мы сопоставили бюджетную стоимость строительства существенных объектов инфраструктуры с фактической стоимостью строительства аналогичных объектов в других проектах Группы.

Мы пересчитали суммы начисления резерва на основе подготовленного руководством бюджета по выбранным объектам инфраструктуры.

## Прочая информация

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

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она станет доступна, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой

отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

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

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

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

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

#### **Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности**

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог,



умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

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



**ПАО «ГК «Самолет»**

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 8

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:



Фонарева С.Б.

Акционерное общество «КПМГ»

Москва, Россия

13 мая 2020 года

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года (пересчитано)
<b>АКТИВЫ</b>			
Основные средства		736 720	159 226
Нематериальные активы		82 119	83 404
Инвестиционная недвижимость	12	978 441	1 260 741
Прочие инвестиции	13	7 997 334	1 533 691
Авансы выданные	16	459 322	231 334
Отложенные налоговые активы	11	2 102 834	1 202 014
Прочие внеоборотные активы		15 969	-
<b>Внеоборотные активы</b>		<b>12 372 739</b>	<b>4 470 410</b>
Запасы	14	53 491 758	48 098 334
Авансы выданные	16	5 488 958	4 915 790
Прочие инвестиции	13	328 884	1 061 254
Текущий налог на прибыль		276 834	266 429
Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам	15	2 265 320	1 648 876
НДС к возмещению		203 305	52 258
Денежные средства и их эквиваленты	17	4 012 350	2 976 545
<b>Оборотные активы</b>		<b>66 067 409</b>	<b>59 019 486</b>
<b>Итого активов</b>		<b>78 440 148</b>	<b>63 489 896</b>

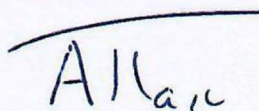
тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года (пересчитано)
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Уставный капитал	18	1 500 010	1 500 010
Нераспределенная прибыль		3 078 181	3 752 698
<b>Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании</b>		<b>4 578 191</b>	<b>5 252 708</b>
Неконтролирующая доля участия	25	1 044 755	-
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>5 622 946</b>	<b>5 252 708</b>
<b>Обязательства</b>			
Кредиты и займы	19	13 783 751	4 790 006
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	3 838 246	7 560 919
Отложенные налоговые обязательства	11	1 889 023	1 115 115
<b>Долгосрочные обязательства</b>		<b>19 511 020</b>	<b>13 466 040</b>
Кредиты и займы	19	3 750 633	508 385
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	21	42 594 211	40 867 237
Резервы	20	6 111 855	2 102 404
Текущий налог на прибыль		82 236	102 782
Неконтролирующая доля в обществах с ограниченной ответственностью	25	767 247	1 190 340
<b>Краткосрочные обязательства</b>		<b>53 306 182</b>	<b>44 771 148</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>72 817 202</b>	<b>58 237 188</b>
<b>Итого собственного капитала и обязательств</b>		<b>78 440 148</b>	<b>63 489 896</b>

**ПАО «ГК «Самолет»**  
**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2019 год**

тыс. руб.	Прим.	2019	2018 (пересчитано)
<b>Продолжающаяся деятельность</b>			
Выручка	7	51 145 124	38 717 495
Себестоимость продаж		(41 286 322)	(31 403 915)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>9 858 802</b>	<b>7 313 580</b>
Коммерческие расходы	8(a)	(2 464 719)	(1 990 537)
Административные расходы	8(b)	(3 203 738)	(2 125 293)
Прочие доходы	8(c)	2 309 041	581 375
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия		10 363	-
Обесценение инвестиционной недвижимости	12	(223 588)	(689 000)
Прочие расходы	8(c)	(1 233 948)	(540 547)
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b>5 052 213</b>	<b>2 549 578</b>
Финансовые доходы	9(a)	614 228	3 467 740
Финансовые расходы	9(b)	(4 485 317)	(2 853 339)
<b>Нетто-величина финансовых (расходов) доходов</b>		<b>(3 871 089)</b>	<b>614 401</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>1 181 124</b>	<b>3 163 979</b>
Расход по налогу на прибыль	11	(316 823)	(745 704)
<b>Прибыль от продолжающейся деятельности</b>		<b>864 301</b>	<b>2 418 275</b>
<b>Прекращенная деятельность</b>			
Прибыль от прекращенной деятельности		-	23 931
<b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год</b>		<b>864 301</b>	<b>2 442 206</b>
<b>Прибыль и общий совокупный доход, причитающийся:</b>			
Аktionерам Компании		(31 269)	1 582 481
Держателям неконтролирующих долей		895 570	859 725
		<b>864 301</b>	<b>2 442 206</b>

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 13 мая 2020 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор  Управляющий директор  
 Елистратов А.Н. Пахоменков А.С.



Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 17 - 62, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

тыс. руб.

	Прим.	Капитал, принадлежащий акционерам Компании				Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия	
<b>Остаток на 1 января 2018 года</b>		<b>1 500 010</b>	<b>2 644 109</b>	<b>4 144 119</b>	<b>-</b>	<b>4 144 119</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период (пересчитано)		-	1 582 481	<b>1 582 481</b>	859 725	<b>2 442 206</b>
Эффект от выбытия дочернего предприятия	26(a)	-	(23 467)	<b>(23 467)</b>	-	<b>(23 467)</b>
Приобретение дочерних предприятий с неконтролирующими долями	26(c)	-	-	-	10 741	<b>10 741</b>
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля		-	-	-	(12 222)	<b>(12 222)</b>
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль		-	(348 424)	<b>(348 424)</b>	-	<b>(348 424)</b>
Объявленные дивиденды	18(b)		(102 001)	<b>(102 001)</b>	-	<b>(102 001)</b>
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств (пересчитано)		-	-	-	(858 244)	<b>(858 244)</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2018 года (пересчитано)</b>		<b>1 500 010</b>	<b>3 752 698</b>	<b>5 252 708</b>	<b>-</b>	<b>5 252 708</b>
<b>Остаток на 1 января 2019 года (пересчитано)</b>		<b>1 500 010</b>	<b>3 752 698</b>	<b>5 252 708</b>	<b>-</b>	<b>5 252 708</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	(31 269)	<b>(31 269)</b>	895 570	<b>864 301</b>
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств	25	-	-	-	(830 453)	<b>(830 453)</b>
Уменьшение неконтролирующих долей участия в составе обязательств вследствие юридической реорганизации дочерних компаний	25	-	-	-	1 141 681	<b>1 141 681</b>
Операции с собственными акциями		-	(117 809)	<b>(117 809)</b>	-	<b>(117 809)</b>
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	25	-	(105 923)	<b>(105 923)</b>	-	<b>(105 923)</b>
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль		-	(119 997)	<b>(119 997)</b>	(7 003)	<b>(127 000)</b>
Объявленные дивиденды	18(b)	-	(299 621)	<b>(299 621)</b>	(155 040)	<b>(454 661)</b>
Прочие изменения		-	102	<b>102</b>	-	<b>102</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2019 года</b>		<b>1 500 010</b>	<b>3 078 181</b>	<b>4 578 191</b>	<b>1 044 755</b>	<b>5 622 946</b>

тыс. руб.	Прим.	2019	2018 (пересчитано*)
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Прибыль за отчетный год		<b>864 301</b>	<b>2 442 206</b>
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		302 393	85 420
Прочий доход от участия в совместной деятельности	23	(2 004 872)	-
Обесценение инвестиционной недвижимости	12	223 588	689 000
Чистые финансовые доходы	9(a)	(614 228)	(3 467 740)
Чистые финансовые расходы	9(b)	4 485 317	2 853 339
Расход по налогу на прибыль	11	316 823	745 704
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов</b>		<b>3 573 322</b>	<b>3 347 929</b>
Уменьшение запасов		1 624 069	3 571 878
Увеличение дебиторской задолженности, включая активы по договорам, авансов выданных и НДС к возмещению		(1 748 975)	(3 665 798)
Уменьшение кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями		(10 108 068)	(303 583)
Увеличение / (уменьшение) резервов		3 244 243	(905 689)
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>(3 415 409)</b>	<b>2 044 737</b>
Налог на прибыль уплаченный		(399 051)	(1 301 024)
Проценты уплаченные		(1 139 786)	(528 327)
<b>Потоки денежных средств, (использованные в) / полученные от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>(4 954 246)</b>	<b>215 386</b>

**Денежные потоки от инвестиционной деятельности**

Проценты полученные	13	1 791	248 817
Денежные средства, полученные при приобретении дочерних обществ	26	-	90 528
Денежные средства, выбывшие при выбытии дочерних обществ	26	-	(15 105)
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	23	(131 447)	-
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(271 033)	-
Поступления от продажи основных средств и нематериальных активов		-	84 216
Предоставление займов и оплата инвестиций	13	(4 177 869)	(1 816 000)
Погашение займов	13	611 203	700 713
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>		<b>(3 967 355)</b>	<b>(706 831)</b>

**Денежные потоки от финансовой деятельности**

Выплаты по арендным обязательствам	27	(207 262)	-
Привлечение заемных средств	19	21 757 804	1 000 000
Погашение заемных средств	19	(10 683 598)	(866 894)
Выкуп собственных акций		(117 809)	-
Выкуп неконтролирующих долей участия	25	(178 750)	-
Выплата дивидендов	18	(557 042)	-
<b>Чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности</b>		<b>10 013 343</b>	<b>133 106</b>

**Нетто (увеличение)/уменьшение денежных средств и их эквивалентов**

		1 091 742	(358 339)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января	17	2 976 545	3 310 340
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(55 937)	24 544
<b>Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря</b>	17	<b>4 012 350</b>	<b>2 976 545</b>



Примечание	Стр.	Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	18	20 Резервы	35
2 Основы учета	18	21 Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	35
3 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	19	22 Справедливая стоимость и управление рисками	36
4 Изменение существенных принципов учётной политики	20	23 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	40
5 Корректировки сравнительных показателей	22	24 Дочерние предприятия	42
6 Операционные сегменты	23	25 Неконтролирующая доля участия	43
7 Выручка	23	26 Приобретение и выбытие дочерних предприятий	43
8 Операционные расходы	23	27 Аренда	46
9 Финансовые доходы и расходы	24	28 Условные активы и обязательства	46
10 Расходы на вознаграждение работникам	25	29 Операции со связанными сторонами	48
11 Налог на прибыль	25	30 Операции с партнерами, участвующими в совместных предприятиях и владеющими неконтролирующими долями участия	48
12 Инвестиционная недвижимость	28	31 События после отчетной даты	49
13 Прочие инвестиции	28	32 Основные положения учетной политики	50
14 Запасы	29	33 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	61
15 Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам	30	34 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	62
16 Авансы выданные	30		
17 Денежные средства и их эквиваленты	30		
18 Собственный капитал	31		
19 Кредиты и займы	31		

## 1 Отчитывающееся предприятие

### (a) Организационная структура и деятельность

ПАО «ГК «Самолет» (до 25 июня 2018 года - ООО «Группа компаний «Самолет»; с 25 июня 2018 года до 19 октября 2018 года – АО «ГК «Самолет») (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») включают российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была создана 22 декабря 2014 года и зарегистрирована по адресу: 121108 Москва, ул. Ивана Франко, д.8.

Группа ведет проекты по строительству жилых микрорайонов в Москве, Московской и Ленинградской областях.

Непосредственной контролирующей компанией Группы по состоянию на 1 января 2018 года являлась Самолет Девелопмент Пте. Лтд., зарегистрированная в Сингапуре.

Контролирующим акционером по состоянию на 31 декабря 2018 года являлся г-н М.Б. Кенин. По состоянию на отчетную дату конечными бенефициарами Группы являются физические лица, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах, но никто из которых не контролирует Компанию.

Операции со связанными сторонами раскрыты в Примечании 29.

### (b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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 проблемы 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.

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

### (a) Заявление о соответствии МСФО

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

Это первый полный комплект финансовой отчетности Группы, подготовленной с применением требований МСФО (IFRS) 16. Изменения существенных принципов учетной политики раскрываются в Примечании 4.

### (b) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Функциональной валютой Компании является российский рубль (далее – рубль или руб.). Также рубль был выбран в качестве валюты презентации. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

### (c) База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением активов и обязательств, учитываемых по справедливой стоимости.

### 3 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 – Выручка;
- Примечание 14 – Запасы;
- Примечание 20 – Резервы
- Примечание 26 – Приобретение и выбытие дочерних предприятий.

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

- Примечание 7 – Выручка;
- Примечание 11 – Расход по налогу на прибыль;
- Примечание 13 – Прочие инвестиции;
- Примечание 14 – Запасы;
- Примечание 20 – Резервы;
- Примечание 28 – Условные активы и обязательства.

#### **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 Примечаниях 14 и 22.

## 4 Изменение существенных принципов учётной политики

### (а) МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 «Аренда» с 1 января 2019 года.

МСФО (IFRS) 16 вводит для арендаторов единую модель учета договоров аренды, предусматривающую их отражение в бухгалтерском балансе. В результате Группа, как арендатор, признала активы в форме права пользования, представляющие собой ее права на пользование базовыми активами, и обязательства по аренде, представляющие собой ее обязанность осуществлять арендные платежи. Порядок учета договоров в качестве арендодателя остается аналогичным прежней учетной политике.

Группа применила МСФО (IFRS) 16, используя модифицированный ретроспективный подход, в соответствии с которым сравнительная информация, представленная за 2018 год, не пересчитывалась – т.е. она представлена в том виде, в котором она представлялась ранее в соответствии с МСФО (IAS) 17 и соответствующими разъяснениями. Более подробно изменения учетной политики раскрываются далее.

Раньше, на дату заключения договора Группа определяла, является ли соглашение арендой или содержит арендные отношения, в соответствии с КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды». Теперь Группа оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды исходя из определения договора 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. Чтобы оценить, передается ли право контролировать использование идентифицированного актива по этому договору, Группа применяет определение аренды согласно МСФО (IFRS) 16.

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа решила воспользоваться упрощением практического характера, позволяющим не пересматривать результаты ранее проведенной оценки операций с целью выявления аренды. Группа применила МСФО (IFRS) 16 только к тем договорам, которые ранее были идентифицированы как договоры аренды. Договоры, которые не были идентифицированы как договоры аренды в соответствии с МСФО (IAS) 17 и КР МСФО (IFRIC) 4, не переоценивались на предмет того, содержатся ли в них арендные отношения в соответствии с определением МСФО (IFRS) 16. Соответственно, определение аренды в соответствии с МСФО (IFRS) 16 было применено только к договорам, заключенным или измененным 1 января 2019 года или после этой даты.

Актив в форме права пользования на дату перехода рассчитан в сумме равной обязательству по аренде, с учетом предоплат по договорам аренды, в связи с чем эффект на нераспределенную прибыль при первоначальном применении отсутствует.

Группа применила следующие предусмотренные МСФО (IFRS) 16 упрощения практического характера на дату перехода:

- отражение договоров аренды, по которым срок аренды заканчивается в пределах двенадцати месяцев после даты первоначального применения стандарта, в качестве договоров краткосрочной аренды.

### А. Группа как арендатор

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку жилой недвижимостью и аренды офисов. Следующие суждения были сделаны при переходе на новый стандарт и будут использоваться в дальнейшем при учете договоров аренды:

- те договоры, по которым арендные платежи ежегодно увеличиваются в соответствии с базовыми тарифами и коэффициентами, зависящими от кадастровой стоимости, т.е. могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем, считаются переменными, не зависящими от рыночного индекса или ставки, и отражаются по мере начисления;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается арендными платежами и включается в расчет актива и обязательства по аренде в момент согласования суммы оплаты с отсрочкой платежа;
- в случае, если существует разумная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным в договоре аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, то есть, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что разумная уверенность возникает только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке и после определения и согласования стоимости выкупа;
- срок аренды, который используется в расчетах соответствует сроку, в течение которого договор не может быть расторгнут Группой в одностороннем порядке. Группа также принимает во внимание и включает в оценку

срока аренды право на продление и досрочное расторжение договора, которым Группа с разумной уверенностью воспользуется. При этом учитывается срок строительства объектов на соответствующих арендуемых земельных участках;

- в отношении некоторых договоров аренды, в которых Группа является арендатором, Группа применила суждение, чтобы определить срок аренды исходя из продолжительности периода, на протяжении которого договор обеспечен защитой. Группа считает, что защищенность аренды обеспечивается не только договором (включая его положения о штрафах), заключенным в письменной форме, в сочетании с применимыми нормами законодательства в отношении прав на продление или прекращение аренды, но и экономическими «анти-стимулами» для арендатора и/или арендодателя, которые могут восприниматься как «штраф» в более широком смысле этого понятия. Вследствие этого возможно, что период защищенности аренды не будет ограничен сроками заключенного в письменной форме договора, поскольку включает дополнительный срок, длящийся до того момента, когда для обеих сторон этот «штраф» станет незначительным. Понятие «штрафа», в используемой Группой трактовке, включает помимо «штрафов, предусмотренных договором», еще и стоимость неотъемлемых улучшений арендованного актива, которые могут быть утрачены и являются значительными;
- Группа представляет активы в форме права пользования в составе основных средств по той же статье отчетности, по которой она представляет собственные активы, аналогичные по характеру базовым активам и в составе запасов, в части учета земельных участков, на которых ведется активное строительство.
- При последующем учете актив в форме права пользования, учтенный в составе основных средств, амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды. Актив в форме права пользования, учтенный в составе запасов, списывается в себестоимость в соответствии со степенью завершенности в части проданных объектов строительства по договорам с покупателями.

## **В. Группа как арендодатель**

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе существующих для них относительных цен обособленной сделки.

В случаях, когда Группа является арендодателем, на дату начала арендных отношений она определяет, является ли каждый из договоров финансовой арендой или операционной арендой.

Для того, чтобы классифицировать договор аренды, Группа проводит общую оценку того, передает ли договор аренды практически все риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Если это имеет место, тогда договор аренды является финансовой арендой; в противном случае договор является операционной арендой. В рамках данной оценки Группа рассматривает определенные индикаторы, в частности, составляет ли срок аренды значительную часть срока экономического использования актива.

В случаях, когда Группа является промежуточным арендодателем, главный договор аренды и договор субаренды учитываются отдельно. Группа определяет классификацию договора субаренды на основании актива в форме права пользования, а не на основании базового актива. Если главный договор аренды является краткосрочным, в отношении которого Группа применяет исключение, описанное выше, договор субаренды классифицируется как операционная аренда.

Если соглашение содержит компонент аренды и компонент, не являющийся арендой, Группа применяет МСФО (IFRS) 15, чтобы распределить возмещение по договору.

Группа признает арендные платежи, полученные по договорам операционной аренды, в качестве дохода линейным методом в течение срока аренды в составе статьи «Прочая выручка».

Группа предоставляет в аренду свою инвестиционную недвижимость и актив права пользования в составе запасов. Группа классифицировала эти договоры аренды как операционную аренду. На данные договоры аренды применение МСФО (IFRS) 16 значительного влияния не оказало.

## **С. Влияние на финансовую отчетность**

Группа арендует офисы и земельные участки. В отношении аренды земельных участков, все текущие арендные платежи основываются на их кадастровой стоимости. Группа определила, что такие арендные платежи не являются фиксированными или переменными, зависящими от индекса или ставки, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде. Все земельные участки в аренде на дату перехода на МСФО 16 не требовали изменения временного разрешения использования по арендованным участкам. Произведенные платежи по изменению вида разрешенного использования до даты перехода не были включены в актив права пользования в целях раскрытия, но были учтены в запасах. Обязательства в отношении изменений вида разрешенного использования, согласованные после даты перехода, формируют актив, включаемый в актив права пользования. При переходе на МСФО (IFRS) 16 платежи за выкуп земельных участков, на которых будет вестись строительство, но стоимость выкупа еще не определена

и не согласована, были отражены в размере минимальных фиксированных платежей.

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа признала дополнительные активы в отношении аренды офисов в форме права пользования и дополнительные обязательства по аренде, без признания эффекта на нераспределенную прибыль. В таблице ниже в обобщенной форме представлено влияние, оказанное при переходе.

тыс. руб.	<b>1 января 2019 года</b>
Активы в форме права пользования, представленные в составе основных средств	474 350
Активы в форме права пользования, представленные в составе запасов	300 000
Обязательства по аренде	(774 350)

При оценке обязательств по аренде применительно к договорам аренды, которые были классифицированы ранее как операционная аренда, Группа дисконтировала арендные платежи с использованием своей ставки привлечения дополнительных заемных средств на 1 января 2019 года. Примененная средневзвешенная ставка составляет 11,45%.

тыс. руб.	<b>1 января 2019 года</b>
<b>Величина будущих арендных платежей по операционной аренде по состоянию на 31 декабря 2018 года</b>	<b>860 256</b>
Эффект дисконтирования с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств на 1 января 2019 года	(85 906)
<b>Обязательства по аренде, признанные на 1 января 2019 года</b>	<b>774 350</b>

Активы в форме права пользования, признанные в составе основных средств, амортизируются в соответствии со сроком действия договора аренды (в среднем, 3-4 года). В течение 2019 года, Группа признала 166 890 тыс. руб. амортизационных отчислений преимущественно в составе административных расходов и 59 082 тыс. руб. процентных расходов по этим договорам аренды.

Кроме того, Группа включила в актив права пользования, представленный в составе запасов, штрафные санкции за неисполнение опционов по выкупу земельных участков, в случаях, когда выкупная стоимость находилась на согласовании и разрешительная документация была в процессе подготовки.

**(b) Резервы на строительство социальных и инфраструктурных объектов**

В 2019 году Группа пересмотрела подход к презентации резервов на строительство социальных и инфраструктурных объектов и начала представлять резервы в развернутом виде по типам объектов в разрезе возводимых корпусов. Сравнительная информация не пересчитывалась, ввиду отсутствия влияния на прибыль Группы за предыдущие периоды и незначительности влияния на решения пользователей консолидированной финансовой отчетности.

## **5 Корректировки сравнительных показателей**

**(a) Реклассификация сопоставимых данных**

Группа реклассифицировала некоторые из статей в сравнительных показателях, приведя их презентацию в соответствие с подходами, использованными при составлении финансовой отчетности за 2019 год, включая запасы, дебиторскую задолженность, авансы выданные, кредиторскую задолженность и резервы.

**(b) Корректировка неконтролирующей доли участия**

В связи с уточнением распределения прибыли, приходящейся на дочерние компании, в которых есть неконтролирующая доля участия, Группа осуществила пересчет неконтролирующей доли в обществах с ограниченной ответственностью за 2018 год и соответственно скорректировала данные отчета о совокупном доходе за 2018 год, а также сальдо неконтролирующих долей участия на 31 декабря 2018 г. в сумме 469 969 тыс. руб. (в сторону увеличения).

**(c) Уточнение предварительного распределения стоимости приобретения**

В первом полугодии 2019 года Группа уточнила предварительное распределение стоимости приобретения бизнеса ООО «Самолет Две Столицы» на идентифицируемые активы и принятые обязательства, увеличив стоимость резервов и запасов на дату приобретения на сумму 674 млн рублей, и перераспределив справедливую стоимость запасов между объектами строительства, в результате чего прибыль за второе полугодие 2018 года приобретенных компаний была уменьшена на 700 млн руб., что привело к пересчету неконтролирующей доли участия на 162 млн руб. и нераспределенной прибыли Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года на 538 млн руб.

## 6 Операционные сегменты

Группа не выделяет в качестве отчетных сегментов различные виды продаж: коммерческие площади и жилье, а также различные регионы. Строительство ведется в основном в одном географическом регионе. Продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от выручки Группы.

## 7 Выручка

тыс. руб.	2019	2018 (пересчитано)
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	1 352 416	1 532 699
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	49 151 941	36 831 537
Прочая выручка	393 316	217 513
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>50 897 673</b>	<b>38 581 749</b>
Арендный доход	247 451	135 746
	<b>51 145 124</b>	<b>38 717 495</b>

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени, представляет собой выручку от реализации недвижимости по договорам купли-продажи.

В выручке за 2019 год была признана сумма в размере 21 528 151 тыс. руб. (2018: 11 016 322 тыс. руб.), отраженная на 31 декабря 2018 года в составе обязательств по договорам с покупателями.

Выручка от реализации недвижимости представляет собой, главным образом, выручку от реализации жилых помещений. Доля выручки от реализации нежилых помещений составляет менее 5% от общей суммы выручки Группы.

Обязательства по договорам с покупателями признаны в отношении проектов, завершение которых планируется в течение двух лет после отчетной даты. Групп ожидает в течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2019 года признать в качестве выручки сумму 31 101 140 тыс. руб. по договорам, являющихся невыполненными (или частично невыполненными) на конец отчетного периода.

В 2019 году Группа признала выручку по квартирам, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 4 104 949 тыс. руб. (2018 год: 2 345 405 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало их цене обособленной продажи на момент заключения договора.

Выручка от реализации за 2019 год была оценена с учетом значительного компонента финансирования, определенный на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями от 10% до 11,5% (2018: от 10% до 13%).

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой во многом зависит от размера затрат на завершение строительства, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах.

## 8 Операционные расходы

### (a) Коммерческие расходы

тыс. руб.	2019	2018 (пересчитано)
Рекламные расходы	1 483 651	1 335 580
Оплата труда персонала	493 720	265 621
Социальные отчисления	113 556	69 648
Прочие расходы	373 792	319 688
	<b>2 464 719</b>	<b>1 990 537</b>

**(b) Административные расходы**

тыс. руб.	2019	2018 (пересчитано)
Оплата труда персонала	1 427 494	1 106 790
Консультационные услуги	525 562	185 195
Социальные отчисления	315 562	235 955
Амортизация	192 702	42 574
Налог на добавленную стоимость	88 015	54 232
Арендная плата	60 814	171 576
Коммунальные и эксплуатационные расходы	41 700	89 269
Прочие административные расходы	551 889	239 702
	<b>3 203 738</b>	<b>2 125 293</b>

**(c) Прочие доходы и расходы**

Прочие доходы в сумме 2 309 041 тыс. руб. представляют, главным образом, доход от создания совместного предприятия в размере 2 004 872 тыс. руб. (Примечание 23(а)). Также в составе прочих доходов отражены доходы Группы по штрафам, пеням и неустойкам в размере 113 881 тыс. руб.

Прочие расходы в сумме 1 233 948 тыс. руб. представляют, главным образом, расход от создания резерва по невозвратным авансам выданным поставщикам и подрядчикам в размере 725 852 тыс. руб. и создание резерва по судебным искам и спорам в размере 250 696 тыс. руб. (Примечание 20).

## 9 Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	2019	2018 (пересчитано)
<b>Финансовые доходы</b>		
Процентные доходы	304 162	320 688
Процентный доход по краткосрочным депозитам	166 600	122 649
Эффект от модификации финансовых обязательств	-	2 852 363
Прочее	143 466	172 040
	<b>614 228</b>	<b>3 467 740</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Расходы по курсовым разницам	157 011	15 818
Процентные расходы	6 070 373	4 977 091
Эффект от пересогласования условий договора на более раннюю оплату	1 388 966	-
Убыток от обесценения финансовых активов по амортизированной стоимости	79 264	-
Прочее	187 546	308 919
Процентные расходы, капитализированные в запасы	(3 397 843)	(2 448 489)
	<b>4 485 317</b>	<b>2 853 339</b>

**(a) Финансовые доходы**

В 2018 и 2019 годах финансовые обязательства Группы были существенно модифицированы, в результате чего старые инструменты были прекращены, а новые признаны:

— в 2018 году Группа пересогласовала условия оплаты за некоторые земельные участки, приобретенные в 2015 - 2016 годах, в результате чего договорная стоимость была снижена, а срок погашения изменен на 2019 год. Оплата была произведена в 2019 году. Ставка дисконтирования на момент признания нового инструмента составила 11%.



— также в 2018 году были пересогласованы платежи по другим земельным участкам, приобретенным в 2013 году, в результате чего договорная стоимость была увеличена, а сроки погашения пролонгированы с 2021 до 2029 года. Ставка дисконтирования на момент признания нового инструмента составила 9,1%. В 2019 году Группа произвела частичную раннюю оплату за эти земельные участки. Общий эффект пересогласования и ранней оплаты был учтен в составе финансовых доходов.

**(b) Финансовые расходы**

Финансовые расходы включают проценты по привлеченному финансированию, нетто-величину курсовых разниц, расходы по значительному финансовому компоненту, исчисленному в соответствии с МСФО 15, а также эффект от пересогласования договорной стоимости земельных участков.

Процентные расходы включают проценты по займам и кредитам, начисленные в 2019 году в сумме 1 172 826 тыс. руб. (2018: 609 299 тыс. руб.).

Кроме того, в первой половине 2019 года были пересогласованы платежи по земельным участкам, приобретенным в 2016 году, в результате чего договорная стоимость была увеличена. Ставка дисконтирования на момент признания нового инструмента составила 11,5%. Во втором полугодии 2019 года сумма задолженности была полностью погашена Группой.

Дополнительно, частичная ранняя оплата в 2019 году по земельным участкам привела к значительному изменению денежного потока, эффект по которому отражён в составе финансовых расходов.

## 10 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.

Оплата труда персонала

Отчисления в социальные фонды

2019	2018 (пересчитано)
3 408 439	2 635 927
817 836	640 822
<b>4 226 275</b>	<b>3 276 749</b>

## 11 Налог на прибыль

**(a) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка**

Применяемая для Группы налоговая ставка составляет 20% и представляет собой ставку налога на прибыль в Российской Федерации.

тыс. руб.

*Текущий налог на прибыль*

Отчетный год

2019	2018 (пересчитано)
(410 425)	(1 032 758)
<b>(410 425)</b>	<b>(1 032 758)</b>

*Отложенный налог на прибыль*

Возникновение и восстановление временных разниц

93 602	287 054
<b>93 602</b>	<b>287 054</b>
<b>(316 823)</b>	<b>(745 704)</b>

**Сверка эффективной ставки налога:**

	2019		2018 (пересчитано)	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	1 181 124	100%	3 163 979	100%
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(236 225)	(20%)	(632 796)	(20%)
Невычитаемые расходы	(54 680)	(5%)	(144 644)	(5%)
Резерв по налогу на прибыль	4 819	0%	166 765	5%
Непризнанный отложенный налоговый актив по убыткам текущего года	(49 200)	(4%)	(152 569)	(5%)
Эффект от использования налоговой льготы	18 463	2%	17 540	1%
	<b>(316 823)</b>	<b>(27%)</b>	<b>(745 704)</b>	<b>(24%)</b>

Изменение резерва по налогу на прибыль в 2018 году включает восстановление ранее начисленного резерва (в размере 249 425 тыс. рублей на 1 января 2018 г.) по причине изменения оценки величины вероятного оттока денежных средств и дополнительные расходы по налогу на прибыль в отношении расчетов с контрагентами.

**(b) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	2019	2018 (пересчитано)	2019	2018 (пересчитано)	2019	2018 (пересчитано)
Основные средства	205	-	(74 610)	(81 627)	(74 405)	(81 627)
Запасы	6 320 770	4 127 489	(272 568)	(9 617)	6 048 202	4 117 872
Торговая и прочая кредиторская задолженность	348 195	20 956	(7 312 920)	(5 102 980)	(6 964 725)	(5 082 024)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	200 160	-	(28 199)	-	171 961	-
Прочие инвестиции	346 364	347 351	(401 056)	(227)	(54 692)	347 124
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	1 089 444	785 554	(1 974)	-	1 087 470	785 554
Налоговые активы/(обязательства)	8 305 138	5 281 350	(8 091 327)	(5 194 451)	213 811	86 899
Зачет налога	(6 202 304)	(4 079 336)	6 202 304	4 079 336	-	-
<b>Чистые налоговые активы/(обязательства)</b>	<b>2 102 834</b>	<b>1 202 014</b>	<b>(1 889 023)</b>	<b>(1 115 115)</b>	<b>213 811</b>	<b>86 899</b>

## (с) Изменение сальдо отложенного налога

тыс. руб.	1 января 2019 года (пересчитано)	Признаны в составе прибыли или убытка	Признано в составе капитала	Приобретение активов путем покупки компаний	31 декабря 2019 года
Основные средства	(81 627)	7 222	-	-	(74 405)
Запасы	4 117 872	1 930 330	-	-	6 048 202
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(5 082 024)	(1 882 781)	-	80	(6 964 725)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	171 961	-	-	171 961
Прочие инвестиции	347 124	(433 566)	31 750	-	(54 692)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	785 554	300 436	-	1 480	1 087 470
	<b>86 899</b>	<b>93 602</b>	<b>31 750</b>	<b>1 560</b>	<b>213 811</b>

тыс. руб.	1 января 2018 года (пересчитано)	Признаны в составе прибыли или убытка	Влияние первоначального применения МСФО (IFRS) 9	Признано в составе капитала	Приобретение дочерних предприятий	31 декабря 2018 года (пересчитано)
Основные средства	(69 715)	(11 912)	-	-	-	(81 627)
Запасы	4 029 080	88 793	-	-	-	4 117 873
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(5 271 183)	189 159	-	-	-	(5 082 024)
Прочие инвестиции	291 393	(43 952)	36 113	63 568	-	347 122
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	695 226	64 966	-	-	25 363	785 555
	<b>(325 199)</b>	<b>287 054</b>	<b>36 113</b>	<b>63 568</b>	<b>25 363</b>	<b>86 899</b>

## (d) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2019 года у Группы было отложенное налоговое обязательство, обусловленное временными разницами в сумме 6 902 686 тыс. руб. (2018: 6 317 932 тыс. руб.), относящимися к инвестициям в дочерние предприятия. Данное обязательство не было признано в связи с тем, что Компания контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц, и руководство уверено, что они не будут восстановлены в обозримом будущем.

## (e) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 227 681 тыс. руб. на 31 декабря 2019 года (2018: 178 481 тыс. руб.) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли компаниями Группы, против которой могут быть использованы эти налоговые выгоды.

## 12 Инвестиционная недвижимость

тыс. руб.	2019	2018
Сальдо на 1 января	<b>1 260 741</b>	<b>1 949 741</b>
Амортизация за период	(36 776)	(44 031)
Реклассификация в / из состав запасов	(21 936)	44 031
Обесценение	(223 588)	(689 000)
<b>Сальдо на 31 декабря</b>	<b>978 441</b>	<b>1 260 741</b>

Инвестиционная недвижимость состоит из объектов инфраструктуры, переданных в аренду, в размере 282 858 тыс. руб. (31 декабря 2018: 285 387 тыс. руб.), а также земельного участка, предназначенного для строительства объекта коммерческой недвижимости, в сумме 695 583 тыс. руб. (31 декабря 2018: 975 354 тыс. руб.).

Земельный участок, расположенный в Московской области, первоначально был предназначен для строительства торгового центра и последующей продажи, однако в 2017 году был переведен в инвестиционную недвижимость в связи с изменением модели бизнеса на строительство коммерческой недвижимости для сдачи в аренду Группой самостоятельно. В 2019 году в связи с изменением начала разработки проектной документации, Группа изменила технические параметры строительства и провела анализ объекта на предмет возможного обесценения, в результате чего дополнительно признала обесценение в сумме 223 588 тыс. руб. (2018: 689 000 тыс. руб.), основываясь на модели прогнозируемых денежных потоков и используя допущение об ожидаемом вводе в эксплуатацию в 2022 году. Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости отнесена к 3 уровню иерархии справедливой стоимости и существенно не отличается от их балансовой величины.

## 13 Прочие инвестиции

тыс. руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
<b>Внеоборотные</b>		
Оцениваемые по амортизированной стоимости	2 502 273	1 101 012
Оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1 835 740	432 679
Инвестиции в совместные предприятия и ассоциированные компании (Примечание 23(a))	3 659 321	-
	<b>7 997 334</b>	<b>1 533 691</b>
<b>Оборотные</b>		
Оцениваемые по амортизированной стоимости	304 672	446 852
Оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	24 212	614 402
	<b>328 884</b>	<b>1 061 254</b>

Прочие инвестиции представляют собой займы выданные, главным образом, связанным сторонам (Примечание 29). Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2019 года 5% (31 декабря 2018: 2,5%). Займы, выданные, при первоначальном признании были оценены по справедливой стоимости, исходя из рыночной ставки процента, и разница между номинальной и справедливой стоимостью была признана в капитале. Те займы, которые были выданы контрагентам в целях последующего осуществления девелоперских проектов, были классифицированы в оцениваемые по справедливой стоимости, изменение которой в 2019 году составило 85 468 тыс. руб. (2018: 43 864 тыс. руб.) и было включено в прочие финансовые расходы. Справедливая стоимость отнесена к уровню 3 и была рассчитана, исходя из прогнозируемых денежных потоков с использованием ставок дисконтирования 10.39% – 23.75% (31 декабря 2018: 11.89% – 17.34%).

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими инвестициями, отражена в Примечании 22.

## 14 Запасы

тыс. руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года (пересчитано)
Незавершенное строительство (а)	37 652 975	24 787 722
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации (б)	15 067 207	22 470 878
Готовая продукция и товары для перепродажи	228 524	702 388
Прочие (г)	543 052	772 109
Обесценение (в)	-	(634 763)
	<b>53 491 758</b>	<b>48 098 334</b>

### (а) Незавершенное строительство

Незавершенное строительство по состоянию на конец 2019 года состоит из стоимости затрат на строительство, относимых на непроданные объекты недвижимости, в размере 11 701 935 тыс. руб. (31 декабря 2018: 9 231 924 тыс. руб.) и стоимости земли, активов прав пользования, расходов на инфраструктуру, распределенной в проданные объекты, выручка по которым признается в течение времени по степени завершенности, в размере, отнесенном на оставшийся объем работ. Группа ожидает, что все объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших двух лет в соответствии с операционным циклом.

### (б) Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации

Несколько земельных участков Группа приобрела в 2016 и 2015 годах с отсрочкой платежа, обязательства за которые были отражены по справедливой стоимости на момент их первоначального признания, рассчитанной по ставкам дисконтирования 15% и 18%, соответственно, с отнесением разницы между справедливой и номинальной стоимостью в затраты на приобретение земли. Высвобождение дисконта с момента начала активного девелопмента данных участков капитализируется в стоимость квалифицированных активов.

В 2019 году были приобретены земельные участки на сумму 2 753 114 тыс. руб., оплата за которые была произведена договорами долевого участия в строящихся Группой домах (2018: 5 957 929 тыс. руб.).

В течение 2019 года Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в сумме 3 397 843 тыс. руб. (2018: 2 448 489 тыс. руб.), и списала в себестоимость реализации 1 692 458 тыс. руб. (2018: 1 035 728 тыс. руб.).

### (в) Обесценение

В 2017 году Группа признала обесценение по двум из незавершенных проектов, где чистая возможная цена продажи по прогнозам Руководства будет меньше накопленных затрат на строительство. Отрицательная доходность на 31 декабря 2018 год составила 634 763 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2019 года проекты были полностью завершены и обесценение в части незавершенного строительства на 31 декабря 2019 не обнаружено.

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату, применяя следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на схожие по характеристикам объекты в проектах Группы;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 17% – 22% (2018: 16% – 23%).

### (г) Прочие запасы

Прочие запасы включают расходы по обязательному страхованию ДДУ, капитализированные как затраты по заключению договоров с покупателями.

По состоянию на 31 декабря 2019 года часть запасов была представлена в качестве обеспечения по кредитам (Примечание 19(а)).

## 15 Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам

тыс. руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Дебиторская задолженность от связанных сторон	256 014	105 375
Активы по договору	40 674	-
Торговая дебиторская задолженность	1 259 353	968 688
Прочая дебиторская задолженность	709 279	574 813
	<b>2 265 320</b>	<b>1 648 876</b>

Активы по договору представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей, или продажи осуществлялись с использованием эскроу счетов. По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа реализует 2 проекта с использованием схемы эскроу.

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в Примечании 22(b).

## 16 Авансы выданные

тыс. руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
<b>Внеоборотные</b>		
Авансы, выданные третьим сторонам	459 322	231 334
	<b>459 322</b>	<b>231 334</b>
<b>Оборотные</b>		
Авансы, выданные третьим сторонам	6 257 837	4 956 717
Авансы, выданные связанным сторонам	20 973	23 073
Резерв по выданным авансам	(789 852)	(64 000)
	<b>5 488 958</b>	<b>4 915 790</b>

Выданные авансы представляют собой, главным образом, авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на осуществление строительных работ подрядным способом. Внеоборотные авансы представляют собой обеспечительные платежи за приобретение земельных участков, классифицированные в качестве авансов в связи с высокой степенью завершения сделки по приобретению земельных участков и взаимозачета данных платежей в счет их оплаты.

## 17 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Остатки на банковских счетах в рублях	4 012 350	2 375 407
Остатки на банковских счетах в долларах США	-	601 138
<b>Денежные средства и их эквиваленты в отчете о финансовом положении и отчете о движении денежных средств</b>	<b>4 012 350</b>	<b>2 976 545</b>
<b>Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)</b>		
тыс. руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Остаток денежных средств на счетах эскроу	834 935	-

По состоянию на 31 декабря 2019 года 3 125 434 тыс. руб. (31 декабря 2018 года 1 829 542 тыс. руб.) были размещены на специальных банковских счетах, операции по которым могут осуществляться только в соответствии с требованиями

Федерального закона № 214 – ФЗ. Сумма денежных средств, размещенных на краткосрочных депозитах, на 31 декабря 2019 г. составила 110 000 тыс. руб. (2018: 631 138 тыс. руб.)

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

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 22.

## 18 Собственный капитал

### (a) Выпуск обыкновенных акций

Уставный капитал Компании до 2018 года был зарегистрирован в размере 1,5 млрд. руб. и состоял из двух долей участников (99,99% и 0,01%). В марте 2018 года общее собрание акционеров в рамках реорганизации Группы одобрило выпуск 60 000 400 обычных акций по цене 25 руб. за акцию, в результате чего Компания была перерегистрирована из общества с ограниченной ответственностью в акционерное общество. Уставный капитал Компании на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2019 года состоял из 60 000 400 обыкновенных акций по цене 25 руб. за акцию.

### (b) Дивиденды

27 декабря 2018 года были объявлены дивиденды за 9 месяцев 2018 года в размере 1,7 руб. на 1 обыкновенную акцию в общей сумме 102 001 тыс. руб., выплата которых была произведена в 2019 году.

В первом полугодии 2019 года Группа объявила и выплатила дивиденды за 1 квартал 2019 года в размере 5 руб. на 1 обыкновенную акцию в общей сумме 300 млн руб.

Решение по поводу выплаты дивидендов по итогам 2019 года будет принято на годовом собрании акционеров летом 2020 года.

### (c) Выкуп собственных акций

В 1 полугодии 2019 года Группа произвела выкуп и последующую продажу собственных акций в количестве 87 600 шт. Убыток от операции составил 118 млн руб. и был отражен в составе капитала.

## 19 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих 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 22.

### Основные условия привлечения финансирования

тыс. руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 года	
				Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные
Облигации	Руб.	9,5% – 12%	2020 – 2029	6 712 594	722 150	4 790 006	-
Обеспеченные банковские кредиты (Примечание 19(a))	Руб.	11,7% – 12,7%	2020 – 2023	5 571 253	1 460 275	-	-
Банковские кредиты	Руб.	10,5%	2020	-	780 000	-	-
Банковские кредиты (эскроу)	Руб.	Плавающая*	2022 – 2023	904 041	-	-	-
Займы полученные от третьих сторон	Руб.	12 – 16%	2019	-	-	-	415 020
Обязательства по аренде	Руб.	9,5% – 11,45%	2020 – 2025	552 939	637 358	-	-
Проценты	Руб.			42 924	150 850	-	93 365
<b>Итого</b>				<b>13 783 751</b>	<b>3 750 633</b>	<b>4 790 006</b>	<b>508 385</b>

\* в течение 2019 года Группа открыла новые кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку 9,5% и льготную ставку 5%, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случае превышения остатков на счетах эскроу над ссудной задолженностью ставка ограничивается.

#### **Привлечение и погашение банковских кредитов**

В течение 2019 года Группа привлекла проектное финансирование в виде кредитных линий и банковских кредитов в сумме 8 781 млн руб. для строительства жилых комплексов, а также выкупа земельных участков. Часть привлеченных средств была возвращена в сумме 1 409 млн руб.

#### **Выпуск и погашение облигаций**

Во втором полугодии 2019 года Группа разместила 3 выпуска облигационных займов и привлекла финансирование объемом 280 млн руб., 500 млн руб. и 3 000 млн руб. Срок погашения первых двух займов – 2029 год, последнего – 2022 год. Ставка купона для выпусков установлена при размещении в размере 10,5%, 10,85% и 12%, соответственно. Периодичность выплаты купона – один раз в квартал. Погашение облигационных займов единовременно в конце срока, при этом условия предусматривают возможность досрочного погашения полностью или частично в течение срока обращения по усмотрению эмитента.

В мае 2019 года Группа произвела погашение части облигаций, размещенных в 2017 году, на сумму 625 млн руб. в соответствии с графиком погашения. В декабре 2019 года Группа также погасила часть ранее размещенных облигаций на сумму 95,7 млн руб. в соответствии с графиком погашения.

В 2018 году Группа разместила облигационный заём объемом 500 млн руб., сроком 10 лет, со ставкой купона 12%.

#### **Погашение займов**

В 2019 году Группа полностью вернула займы, полученные от третьих лиц, и начисленные проценты в соответствии с условиями договоров.

(a)

#### **Обеспечения**

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года обеспечением по банковским кредитам было:

- права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 4 231 084 тыс. руб.;
- имущественные права на строящиеся объекты жилья общей балансовой стоимостью 15 725 161 тыс. руб.;
- права требования по договору займа на общую сумму 321 234 тыс. руб.;
- акции/доли Компании и дочерних обществ.



**(b) Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности**

тыс. руб.	Обязательства				Нераспределенная прибыль	Неконтролирующая доля	Итого
	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля	В составе кредиторской задолженности			
<b>Остаток на 1 января 2019</b>	<b>5 298 391</b>	<b>-</b>	<b>1 190 340</b>	<b>102 001</b>	<b>3 752 698</b>	<b>-</b>	<b>10 343 430</b>
<b>Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>							
Привлечение заемных средств	17 261 222	-	-	-	-	-	17 261 222
Поступления от размещения облигаций	4 496 582	-	-	-	-	-	4 496 582
Выкуп облигаций	(1 092 283)	-	-	-	-	-	(1 092 283)
Погашение облигаций	(720 700)	-	-	-	-	-	(720 700)
Выплаты	(8 870 615)	(207 262)	-	-	-	-	(9 077 877)
Выкуп собственных акций	-	-	-	-	(117 809)	-	(117 809)
Выкуп неконтролирующих долей участия	-	-	-	-	(178 750)	-	(178 750)
Дивиденды выплаченные	-	-	-	(557 042)	-	-	(557 042)
<b>Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>	<b>11 074 206</b>	<b>(207 262)</b>	<b>-</b>	<b>(557 042)</b>	<b>(296 559)</b>	<b>-</b>	<b>10 013 343</b>
<b>Прочие изменения</b>							
<i>Связанные с обязательствами</i>							
Дивиденды объявленные	-	-	-	454 661	(299 621)	(155 040)	-
Новые договоры аренды	-	1 339 804	-	-	-	-	1 339 804
Капитализированные затраты по займам	(66 879)	-	-	-	-	-	(66 879)
Обязательства новых компаний	5 330	-	-	-	-	-	5 330
Процентный расход	1 172 826	57 755	-	-	-	-	1 230 581
Проценты уплаченные	(1 139 786)	-	-	-	-	-	(1 139 786)
Изменение кредиторской задолженности в связи с выкупом неконтролирующих долей участия	-	-	(111 865)	38 935	72 930	-	-
Уменьшение неконтролирующих долей участия в составе обязательств вследствие юридической реорганизации дочерних компаний	-	-	(1 141 681)	-	-	1 141 681	-
Перенос неконтролирующей доли в состав обязательств	-	-	830 453	-	-	(830 453)	-
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль	-	-	-	-	(119 997)	(7 003)	(127 000)
Прибыль отчетного периода	-	-	-	-	(31 269)	895 570	864 301
<b>Итого прочие изменения, связанные с обязательствами</b>	<b>(28 509)</b>	<b>1 397 559</b>	<b>(423 093)</b>	<b>493 596</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 439 553</b>
<b>Итого прочие изменения, связанные с собственным капиталом</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(377 957)</b>	<b>1 044 755</b>	<b>666 798</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2019</b>	<b>16 344 087</b>	<b>1 190 297</b>	<b>767 247</b>	<b>38 555</b>	<b>3 078 182</b>	<b>1 044 755</b>	<b>22 463 123</b>

тыс. руб.	Обязательства				Капитал		Итого
	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля	В составе кредиторской задолженности	Нераспределенная прибыль	Неконтролирующая доля	
<b>Остаток на 1 января 2018</b>	<b>4 358 614</b>	<b>-</b>	<b>332 096</b>	<b>-</b>	<b>2 644 109</b>	<b>-</b>	<b>7 334 819</b>
<b>Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>							
Привлечение заемных средств	500 000	-	-	-	-	-	500 000
Поступления от размещения облигаций	500 000	-	-	-	-	-	500 000
Выкуп облигаций	-	-	-	-	-	-	-
Погашение облигаций	-	-	-	-	-	-	-
Выплаты	(866 894)	-	-	-	-	-	(866 894)
Выкуп собственных акций	-	-	-	-	-	-	-
Выкуп неконтролирующих долей участия	-	-	-	-	-	-	-
Дивиденды выплаченные	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>	<b>133 106</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>133 106</b>
<b>Прочие изменения</b>							
<i>Связанные с обязательствами</i>							
Дивиденды объявленные	-	-	-	102 001	(102 001)	-	-
Изменение кредитов и займов в результате приобретения дочерних компаний	725 699	-	-	-	-	-	725 699
Процентный расход	609 299	-	-	-	-	-	609 299
Проценты уплаченные	(528 327)	-	-	-	-	-	(528 327)
Изменение кредиторской задолженности в связи с выкупом неконтролирующих долей участия	-	-	10 741	-	-	-	10 741
Выкуп неконтролирующих долей участия	-	-	(12 222)	-	-	-	(12 222)
Прибыль отчетного периода	-	-	859 725	-	1 210 590	-	2 070 315
<b>Итого прочие изменения, связанные с обязательствами</b>	<b>806 671</b>	<b>-</b>	<b>858 244</b>	<b>102 001</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 766 916</b>
<b>Итого прочие изменения, связанные с собственным капиталом</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 108 589</b>	<b>-</b>	<b>1 108 589</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2018</b>	<b>5 298 391</b>	<b>-</b>	<b>1 190 340</b>	<b>102 001</b>	<b>3 752 698</b>	<b>-</b>	<b>10 343 430</b>

## 20 Резервы

тыс. руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по обременительн ым договорам	Резерв под судебные иски	Резерв под налоговые риски	Итого
<b>Остаток на 1 января 2018 года</b>	<b>2 620 854</b>	<b>40 756</b>	-	<b>249 425</b>	<b>2 911 035</b>
Создание/(восстановление) резерва	1 353 721	45 000	-	(166 765)	1 231 956
Использование резерва	(1 999 831)	(40 756)	-	-	(2 040 587)
<b>Остаток на 31 декабря 2018 года (пересчитано)</b>	<b>1 974 744</b>	<b>45 000</b>	-	<b>82 660</b>	<b>2 102 404</b>
Создание/(восстановление) резерва	7 159 439	-	250 696	(4 175)	7 405 960
Использование резерва	(3 351 509)	(45 000)	-	-	(3 396 509)
<b>Остаток на 31 декабря 2019 года</b>	<b>5 782 674</b>	-	<b>250 696</b>	<b>78 485</b>	<b>6 111 855</b>

Величина резерва на расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, дорог, школ, детских садов и т.п. по проектам / домам, относящихся к строящимся и продаваемым корпусам в размере процента их завершенности. Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм застройки, условий, согласованных при получении разрешительной документации по строительству всего проекта, цен на строительные материалы и рабочую силу. В течение 2019 года бюджеты на завершение строительства по ряду проектов были пересмотрены, что увеличило прибыль ориентировочно на 1 396 007 тыс. руб.

## 21 Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

тыс. руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Кредиторская задолженность перед поставщиками	-	973 576
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	3 838 246	6 587 343
	<b>3 838 246</b>	<b>7 560 919</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Обязательства по договорам с покупателями	36 953 766	31 799 936
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	854 999	7 052 059
Кредиторская задолженность перед поставщиками	4 547 133	1 795 713
Прочие налоги к уплате	238 313	219 529
	<b>42 594 211</b>	<b>40 867 237</b>

Долгосрочная кредиторская задолженность перед поставщиками по состоянию на 31 декабря 2018 года была представлена суммами гарантийных удержаний у субподрядных организаций в целях обеспечения качества выполненных ими строительных работ. По состоянию на 31 декабря 2019 вся кредиторская задолженность была перенесена в краткосрочную часть.

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, и начисленные суммы значительного компонента финансирования.

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 22(b).

## 22 Справедливая стоимость и управление рисками

### (a) Оценка справедливой стоимости

Финансовые активы по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2019 года представлены денежными средствами и их эквивалентами, займами выданными и торговой дебиторской задолженностью, которые были классифицированы в категорию финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, за исключением отдельных займов, которые были отнесены в категорию, отражаемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Справедливая стоимость финансовых активов Группы (относится к Уровню 3) рассчитывается исходя из приведенной стоимости ожидаемого платежа с применением ставки дисконтирования, скорректированной на риск для каждого контрагента, по состоянию на отчетную дату.

Справедливая стоимость финансовых активов Группы, оцениваемых по амортизированной стоимости определяется исключительно в целях раскрытия и существенно не отличается от их балансовой величины по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2019 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года справедливая стоимость финансовых обязательств существенно не отличалась от балансовой, за исключением кредиторской задолженности за землю (относится к Уровню 3), справедливая стоимость которой ориентировочно на 201 млн руб. выше балансовой (31 декабря 2018: на 300 млн руб. выше балансовой), а также облигаций (относится к Уровню 1), котировки которых по состоянию на 31 декабря 2019 года были выше их балансовой стоимости на 355 млн руб. (31 декабря 2018 года: выше балансовой стоимости на 213 млн руб.).

### (b) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

#### (i) 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.

#### (ii) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Максимальный размер кредитного риска на отчетную дату составлял:

тыс. руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Прочие инвестиции, оцениваемые по справедливой стоимости	1 859 952	1 047 081
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 806 945	1 547 864
Торговая дебиторская задолженность, включая активы по договору	1 390 886	968 688
Прочая дебиторская задолженность	874 434	680 188
Денежные средства и их эквиваленты	4 012 350	2 976 545
<b>Итого</b>	<b>10 944 567</b>	<b>7 220 366</b>

#### Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 29), которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь и гарантий акционеров Группы, заявленных руководством.

### Торговая дебиторская задолженность

Основная часть дебиторской задолженности по договорам с покупателями, представляет собой рассрочки по ДДУ, в качестве обеспечения которых можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости, в связи с чем Группа считает, что ожидаемые кредитные убытки отсутствуют.

### Прочая дебиторская задолженность

Ожидаемый уровень кредитного убытка рассчитывается для прочей дебиторской задолженности на основе сроков просроченной задолженности и фактических потерь за последние два года. По состоянию на отчетную дату просрочек более, чем на 45 дней нет.

### Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2019 года денежные средства и их эквиваленты размещались основном в банках: ПАО «Сбербанк России», ПАО «Совкомбанк», ПАО «Локо Банк», ПАО «ПромСвязьБанк». Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки на основании внешнего кредитного рейтинга.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемых кредитных убытках в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости по состоянию на 31 декабря и 1 января 2019 года:

31 декабря 2018 года	Уровень риска	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Валовая стоимость	Резерв под обесценение	Балансовая стоимость
тыс. руб.					
<b>Финансовые активы</b>					
Торговая дебиторская задолженность	Низкий	-	968 688	-	968 688
Прочая дебиторская задолженность	-	-	710 410	(30 222)	680 188
Прочие инвестиции	Повышенный	От СС до С	1 866 860	(318 996)	1 547 864
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От ВВ- до ВВ+	2 976 545	-	2 976 545
<b>Всего финансовых активов</b>			<b>6 522 503</b>	<b>(349 218)</b>	<b>6 173 285</b>

31 декабря 2019 года	Уровень риска	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Балансовая стоимость
тыс. руб.					
<b>Финансовые активы</b>					
Торговая дебиторская задолженность, включая активы по договору	Низкий	-	1 419 497	(28 611)	1 390 886
Прочая дебиторская задолженность	-	-	962 398	(87 964)	874 434
Прочие инвестиции	Повышенный	От СС до С	3 395 613	(588 668)	2 806 945
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От ВВ- до ВВ+	4 012 350	-	4 012 350
<b>Всего финансовых активов</b>			<b>9 789 858</b>	<b>(705 243)</b>	<b>9 084 615</b>

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемым кредитным убыткам в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, и активов по договору индивидуально несущественных покупателей:

<b>31 декабря 2019 года</b> <b>тыс. руб.</b>	<b>Валовая балансовая</b> <b>стоимость</b>	<b>Оценочный резерв</b> <b>под обесценение</b>	<b>Кредитно-</b> <b>обесцененные</b>
Текущая (не просроченная)	2 209 103	-	Нет
Просроченная	172 792	(116 575)	Нет
	<b>2 381 895</b>	<b>(116 575)</b>	

Кредитно-обесцененные финансовые активы отсутствуют.

В течение отчетного периода имели место следующие изменения в резерве под обесценение в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости:

<b>тыс. руб.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января</b>	<b>349 218</b>	<b>236 917</b>
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки в связи с оплатой	(81 527)	(114 232)
Создание резерва	437 553	226 533
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря</b>	<b>705 244</b>	<b>349 218</b>

#### **Гарантии и поручительства**

Группа считает, что заключенные ею договоры поручительств, призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока не станет вероятным, что от Группы потребуются выплата по соответствующей гарантии.

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только по обязательствам связанных сторон. По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа выступила поручителем перед банком по обязательствам связанной стороны в сумме 3,2 млрд. руб. По оценке Группы, вероятность оттока денежных средств по данным договорам не высокая.

#### **(iii) Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, 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 стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа планирует погасить финансовые обязательства за счет средств полученных от продажи квартир физическим лицам.

Ниже представлена информация об оставшихся договорных сроках погашения финансовых обязательств на отчетную дату. Представлены валовые и недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей и исключают влияние соглашений о зачете.

**31 декабря 2018**

31 декабря 2018		Денежные потоки по договору				
тыс. руб.	Балансовая стоимость	Итого	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 10 лет
Непроизводные финансовые обязательства						
Облигации без обеспечения	4 854 483	6 447 579	291 232	254 140	461 304	5 440 903
Прочие займы	443 908	443 908	443 908	-	-	-
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	7 560 919	14 243 224	-	-	2 203 576	12 039 648
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	8 847 772	9 244 152	7 080 574	2 163 578	-	-
	21 707 082	30 378 863	7 815 714	2 417 718	2 664 880	17 480 551

**31 декабря 2019**

31 декабря 2019		Денежные потоки по договору					
тыс. руб.	Балансовая стоимость	Итого	По требованию	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 10 лет
Непроизводные финансовые обязательства							
Облигации без обеспечения	7 571 158	10 518 308	-	567 588	1 158 062	7 310 234	1 482 424
Прочие обязательства	9 963 226	11 838 165	-	2 069 262	891 489	4 543 513	4 333 901
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	3 838 246	9 193 648	-	-	-	-	9 193 648
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	5 402 132	5 439 326	-	3 713 946	1 725 380	-	-
Выданные гарантии и поручительства	-	3 281 013	3 281 013	-	-	-	-
	26 774 762	40 270 460	3 281 013	6 350 796	3 774 931	11 853 747	15 009 973

Информацию о выданных гарантиях и поручительствах смотрите в Примечании 22 (b) (ii).

Некоторые договоры Группы по привлечению финансирования содержат ограничительные условия, связанные с финансовыми и нефинансовыми показателями деятельности. Штрафные санкции за нарушение данных условий предусматривают как денежные штрафы, так и право досрочного погашения обязательства. Руководство Группы на регулярной основе анализирует соблюдение данных условий и при необходимости пересогласовывает их.

**(iv) Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, 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 2019 года в составе прочих инвестиций у Группы есть выданный заём в долларах США, балансовая стоимость которого составила 1 056 508 тыс. руб. (2018: 374 326 тыс. руб.). По состоянию на 31 декабря 2018 года у Группы также был краткосрочный депозит в долларах США в сумме 601 138 тыс. руб.

руб.	Средний обменный курс		Обменный курс «спот» на отчетную дату	
	2019	2018	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
1 доллар США	64,7362	62,7078	61,9057	69,4706
1 евро	72,5021	73,9546	69,3406	79,4605

Укрепление курса рубля по отношению к доллару США на 20% по состоянию на 31 декабря 2019 года уменьшило бы собственный капитал и прибыль или убыток на 211 302 тыс. руб. Ослабление курса рубля по отношению к доллару на 20% имело бы одинаковый, но противоположный эффект при условии, что все прочие переменные останутся неизменными.

### Процентный риск

Изменения процентных ставок оказывают влияние, в основном, 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 должна распределяться подверженность Группы между 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 собственного профессионального суждения.

### Подверженность процентному риску

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
<b>Инструменты с фиксированной ставкой процента</b>		
Финансовые активы	8 326 218	2 594 945
Финансовые обязательства	(16 630 343)	(5 298 391)
	<b>(8 304 125)</b>	<b>(2 703 446)</b>

По кредитам, полученным под финансирование проектов по схеме эскроу, предусмотрены плавающие ставки процентов в зависимости от объема денежных средств, привлеченных на счета эскроу. (Примечание 17).

Финансовые обязательства с фиксированной процентной ставкой включают банковские кредиты с фиксированной ставкой, в которых банки обладают правом изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ (см также Примечание 19). При несогласии с уровнем ставки Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов.

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

Группа классифицировала некоторые финансовые активы с фиксированной ставкой процента в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. По состоянию на отчетную дату справедливая стоимость этих активов составила 1 859 953 тыс. руб. Увеличение ставок процента на 1% не привел бы к существенному изменению прибыли или убытка за период.

### *Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым инструментам с переменной ставкой процента*

В связи с тем, что сумма заемных обязательств с плавающей ставкой процента не существенная по состоянию на отчетную дату, то обоснованно возможное изменение ставок процента на 100 базисных пунктов на отчетную дату увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов несущественно.

## 23 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

### (а) Совместные предприятия

В первом полугодии 2019 года Группа через дочернее общество с долей участия 73,68% создала совместные предприятия в целях осуществления девелоперских проектов. Доля владения дочернего общества в совместных предприятиях на 31 декабря 2019 г. составила 50%.

На отчетную дату значимой деятельностью данных предприятий была разработка проектной документации и основных параметров проекта, включая выбор генерального подрядчика, подлежащие единогласному утверждению участниками обществ. Таким образом, Группа имела совместный контроль в данных предприятиях, но не осуществляла контроль над



их операционной деятельностью. Группа соответственно классифицировала свою долю как долю участия в совместном предприятии.

Денежные средства, внесенные Группой в счет уставных капиталов, составили 420 тыс. руб. Партнер по совместной деятельности внес земельные участки в качестве вклада в Уставный капитал, справедливая стоимость которых составила 6 945 млн руб. Кроме того, Группа заключила договор займа с компаниями, связанными с партнером по совместному предприятию, на сумму 2 500 млн руб. по ставке, отличающейся от рыночной. Эффект дисконтирования от первоначального признания данных займов по справедливой стоимости в размере 1 467 млн руб. был признан в составе стоимости вложения в совместное предприятие.

Справедливая стоимость земельных участков была определена на основе модели прогнозируемых денежных потоков, которая включала в себя следующие допущения: срок реализации проектов с 2020 по 2033 год; потоки денежных средств были продисконтированы по ставке 23,75%. В результате Группа признала прибыль в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в размере 2 005 млн руб., а инвестиции в совместное предприятие по состоянию на 31 декабря 2019 составили 3 488 млн руб.

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация совместного предприятия

тыс. руб.	На 31 декабря 2019 года
<b>Доля участия (в процентах)</b>	<b>50%</b>
Основные средства и нематериальные активы	1 293
Прочие внеоборотные активы	7 940
Запасы	6 945 000
Дебиторская задолженность	64 047
Денежные средства и их эквиваленты	88 479
Прочие оборотные активы	77 765
Долгосрочные обязательства	(105 195)
Текущие обязательства	(105 003)
<b>Чистые активы (100%)</b>	<b>6 974 326</b>
Доля Группы в чистых активах (%)	50%
Доля Группы в чистых активах, тыс. руб.	3 487 163
Исключение нерезализованной прибыли от «нисходящих» продаж	441
<b>Балансовая стоимость доли в совместном предприятии</b>	<b>3 487 604</b>
	<b>За 2019 год (с даты создания)</b>
Выручка	480
Операционные расходы	(23 216)
Прочие доходы и расходы	47 048
Расход по налогу на прибыль	5 043
<b>Убыток (прибыль) (100%)</b>	<b>29 355</b>
Исключение нерезализованной прибыли от «нисходящих» операций	441
<b>Доля Группы в прибыли и общем совокупном доходе</b>	<b>15 119</b>

**(b) Ассоциированные предприятия**

Кроме того, во второй половине 2019 года Группа инвестировала в онлайн-сервис, предоставляющий услуги по ускоренному выкупу объектов недвижимости на вторичном рынке, а также в проект, развивающий социальную сеть «Вместе.ру». Данные инвестиции учтены методом долевого участия и их балансовая стоимость на 31 декабря 2019 г. составила 171 млн руб., доля в убытке за 2019 год составила 4,7 млн руб. До отчетной даты объекты инвестирования значительных операций не осуществляли.

## 24 Дочерние предприятия

Наименование	Страна регистрации	Эффективная доля участия по состоянию на	
		31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
ООО «СЗ «Самолет Девелопмент»	Россия	100%	100%
ООО «Строй-Девелопмент»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «Самолет-Заречье»	Россия	100%	100%
ООО «Природа»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «Бухта Лэнд» *	Россия	100%	99%
ООО «СЗ «Дружба-Центр»	Россия	100%	100%
ООО «Мега-Сити»	Россия	66,00%	66,00%
ООО «Самолет-Прогресс»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «Самолет-Путилково»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «Самолет-Томилино»*	Россия	100%	99%
ООО «Ситистрой-МО»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «СР-Групп»	Россия	57,76%	57,76%
ООО «СтройКонсалт»	Россия	100%	100%
ООО «Коробово»	Россия	66,00%	66,00%
ООО «СЗ «Пригород Лесное»	Россия	66,00%	66,00%
ООО «СЗ «Милвертин»	Россия	100%	100%
ООО «Мегастрой-МО»	Россия	66,00%	66,00%
ООО «Самолет Энерго» ****	Россия	100%	100%
ООО «СР-Строй» ****	Россия	100%	100%
ООО «Самолет Две Столицы»	Россия	73,68%	73,68%
ООО «Самолет ЛЮ»*	Россия	73,68%	60,23%
ООО «СЗ «Самолет-Молжаниново»*****	Россия	73,68%	73,68%
ООО «СЗ «Самолет-Алхимово» *****	Россия	73,68%	73,68%
ООО «Север строй» *****	Россия	73,68%	73,68%
ООО «Самолет Реал Эстейт»***	Россия	100%	100%
ООО «Жилстрой-МО»	Россия	100%	100%
ООО «Самолет-Проект»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «Самолет-Мытищи»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «Некрасовка-Инвест»****	Россия	73,68%	73,68%
ООО «Самолет Северо-запад»**	Россия	73,68%	-
ООО «СЗ «ДМ Апартаментс»****	Россия	73,68%	-
ООО «Самолет-Ресурс»*****	Россия	100%	-
ООО «СР-Тепло»**	Россия	73,68%	-
ООО «Вельтбау»**	Россия	75%	-
ООО «СЗ «Самолет-Юрлово»**	Россия	50%	-

\* выкуп неконтролирующей доли участия (см. Примечание 25(a))

\*\* учреждены в 2019 году (см. Примечание 26(d))

\*\*\* были приобретены под общим контролем

\*\*\*\* были приобретены и отражены как приобретения активов (см. Примечание 26(c))

\*\*\*\*\* были приобретены и отражены как приобретение бизнеса (см. Примечание 26(b))

## 25 Неконтролирующая доля участия

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года неконтролирующая доля участия в обществах с ограниченной ответственностью, являющихся держателями 100% доли в других дочерних компаниях, в размере 1 812 002 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 года: 1 190 340 тыс. руб.) отражена в составе краткосрочных обязательств, в связи с тем, что уставы дочерних предприятий предусматривают возможность выхода участника с получением действительной стоимости его доли. В течение 2019 года было внесено изменение в устав одного из таких дочерних обществ, в связи с которым возможность требования выкупа доли участника была отменена. В этой связи неконтролирующая доля участия в ООО «Мега-Сити» была перенесена в капитал.

Следующая таблица содержит обобщенную информацию в отношении показателей дочерних предприятий и подконтрольных им обществ:

тыс. руб.	ООО «Самолет Две столицы»		ООО «Мега-Сити»		ООО «СР-Групп»	
	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Внеоборотные активы	3 741 558	383 331	479 176	200 318	43 007	243 421
Оборотные активы	13 155 732	9 302 008	15 456 721	17 213 305	5 826 787	2 494 298
Обязательства	(14 298 325)	(9 592 454)	(12 855 195)	(14 055 737)	(5 653 138)	(3 235 806)
Чистые активы/(обязательства)	<b>2 598 965</b>	<b>92 885</b>	<b>3 080 702</b>	<b>3 357 886</b>	<b>216 656</b>	<b>(498 087)</b>
Неконтролирующая доля	26%	40%	34%	34%	42%	42%
<b>Балансовая стоимость неконтролирующей доли</b>	<b>675 731</b>	<b>48 660</b>	<b>1 044 755</b>	<b>1 141 680</b>	<b>91 516</b>	<b>(210 392)</b>
<b>Итого на 31 декабря 2018 года</b>						<b>1 190 340</b>
<b>Итого на 31 декабря 2019 года</b>						<b>1 812 002</b>
Выручка	5 973 694	2 511 741	9 087 281	7 293 453	5 222 441	720 219
Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход за год	2 496 062	58 622	170 922	2 496 062	714 743	(276 112)
Неконтролирующая доля	31%	40%	34%	34%	42%	42%
<b>Неконтролирующая доля в прибыли и общем совокупном доходе*</b>	<b>739 383</b>	<b>40 643</b>	<b>58 115</b>	<b>819 082</b>	<b>91 516</b>	<b>-</b>
<b>Итого за 2018 год</b>						<b>859 725</b>
<b>Итого за 2019 год</b>						<b>889 014</b>

\*доля в прибыли за 2019 г. уменьшена на ранее полученный убыток

### (а) Приобретение неконтролирующих долей участия

В октябре 2019 года одна из дочерних компаний выкупила 18,26% долей участия в своем дочернем обществе за 220 000 тыс. руб. с условием рассрочки части платежа до сентября 2020 года, увеличив свою долю до 100%. Превышение суммы вознаграждения над стоимостью полученных активов было отражено в составе капитала в сумме 105 923 тыс. руб.

## 26 Приобретение и выбытие дочерних предприятий

### (а) Прекращенная деятельность

В декабре 2018 года Группа продала связанной стороне два дочерних предприятия, оказывающих коммунальные услуги населению, в связи с решением сконцентрироваться на развитии своих ключевых компетенций в сфере строительства и девелопмента. Данные дочерние компании ранее не были классифицированы как предназначенные для продажи или прекращенная деятельность. Сравнительные показатели отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе были пересчитаны, чтобы представить прекращенную деятельность отдельно от продолжающейся деятельности.

тыс. руб.	2018
<b>Результаты прекращенной деятельности</b>	
Выручка	996 281
Себестоимость	(843 764)
Административные и прочие расходы	(121 986)
Результаты операционной деятельности	30 531
Налог на прибыль	(6 600)
<b>Результаты операционной деятельности после налогообложения</b>	<b>23 931</b>

Выбытие дочерних предприятий оказало влияние на активы и обязательства Группы на дату выбытия следующим образом:

тыс. руб.	
<b>Внеоборотные активы</b>	<b>10 626</b>
<b>Оборотные активы</b>	<b>229 867</b>
Дебиторская задолженность	149 083
Прочие активы	80 784
<b>Обязательства</b>	<b>(198 016)</b>
Кредиты и займы	(99)
Кредиторская задолженность	(197 917)
<b>Чистые активы и обязательства</b>	<b>42 477</b>
Вознаграждение по продаже дочернего предприятия	19 010
Выбывшая сумма денежных средств и их эквивалентов	(34 115)
<b>Чистый отток денежных средств</b>	<b>(15 105)</b>
<b>Убыток от выбытия</b>	<b>23 467</b>

Убыток от выбытия дочернего предприятия был признан в составе собственного капитала в связи с тем, что операция была осуществлена со связанной стороной, выступающей в качестве акционера.

**(b) Приобретение дочерних предприятий, уточнение стоимости**

28 июня 2018 года Группа приобрела 74% в ООО «Самолет Две Столицы» и его дочерних предприятиях, которые реализуют девелоперский проект Мурино в Ленинградской области, за 7 тыс. руб.

**Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства**

На дату приобретения справедливая стоимость идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств была следующей:

тыс. руб.	ООО «Самолет Две Столицы»
<b>Внеоборотные активы</b>	
Основные средства	20 425
Займы выданные	358 440
Отложенные налоговые активы	165 363
<b>Оборотные активы</b>	
Запасы	1 892 758
Торговая и прочая дебиторская задолженность	780 403
Денежные средства и их эквиваленты	86 232
Прочие активы	21 319
<b>Долгосрочные обязательства</b>	
Кредиты и займы*	(250 772)
<b>Краткосрочные обязательства</b>	
Кредиты и займы *	(924 261)
Резервы	(711 710)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 097 387)
<b>Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства</b>	<b>(659 190)</b>

\*Кредиты и займы включают займы, полученные до приобретения от компаний Группы в сумме 399 436 тыс. руб.

**(с) Приобретения дочерних предприятий, классифицированные как покупка актива**

В первом полугодии 2019 года Группа через дочернее общество с долей участия 74% приобрела 100% долю в компании, владеющей земельным участком на правах аренды, на котором Группа в дальнейшем будет осуществлять девелоперский проект. Данная сделка была учтена как приобретение активов, так как компания не вела активную деятельность на дату приобретения. Стоимость приобретения с учетом дисконтирования до даты оплаты составила 1 108 695 тыс. руб. и была отнесена в состав запасов в сумме 981 678 тыс. руб. за вычетом справедливой стоимости финансовых активов и обязательств.

19 декабря 2018 года Группа приобрела 100% в ООО «Некрасовка-Инвест», владевшего земельными участками. Данная сделка была учтена как приобретение активов, чистые активы приобретенного предприятия составили 409 847 тыс. руб. Так как компания не вела активную деятельность на дату приобретения, стоимость приобретения была отнесена главным образом на запасы в сумме 4 673 103 тыс. руб. и соответствующую кредиторскую задолженность. В стоимость приобретения были включены финансовые активы и обязательства в размере 409 465 тыс. руб. и 150 000 тыс. руб., соответственно, контрагентами по которым являлись компании Группы. Приобретенные земельные участки были включены в состав запасов.

**(d) Создание дочерних предприятий**

В 2019 году Группа совместно с партнёром создала, ООО «Самолет-Юрлово», в целях осуществления девелоперского проекта. 50% доля в сумме 100 тыс. руб. в уставном капитале созданного общества была оплачена денежными средствами Группой. Руководство Группы пришло к выводу, что Группа контролирует данное предприятие в силу соглашения, заключенного со вторым участником, и возможности контролировать значимые операции общества, и классифицировало его как дочернее общество.

## 27 Аренда

### (a) Договоры аренды, где Группа выступает в качестве арендатора

Группа арендует офисные помещения, земельные участки. Кроме того, Группа арендует оборудование на срок, в среднем, до года. Данная аренда представляет собой краткосрочную аренду и/или аренду активов с низкой стоимостью. Группа решила не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении данных договоров аренды.

Информация об аренде, где Группа является арендодателем, представлена ниже.

### (i) Активы в форме права пользования

Активы в форме права пользования, которые не отвечают определению инвестиционной недвижимости, представляются в составе основных средств. Арендованные земельные участки, на которых будет осуществляться строительство, включены в состав запасов.

тыс. руб.	Здания (в составе основных средств)	Земельные участки (в составе Запасов)
<b>2019</b>		
Остаток на 1 января 2019 года	474 350	300 000
Амортизационные отчисления за год	(166 890)	-
Поступления активов в форме права пользования*	36 456	1 596 154
Списание в себестоимость	-	-
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>343 916</b>	<b>1 896 154</b>

\*Актив права пользования в составе земельных участков на сумму 1 067 тыс. руб. был приобретен при приобретении дочернего общества, классифицированного как покупка актива, и полностью оплачен в 2019 году.

### (b) Договоры аренды, где Группа выступает в качестве арендодателя

Группа сдает в аренду инвестиционную недвижимость, включая коммерческую недвижимость, принадлежащую Группе на праве собственности. Все договоры аренды с позиций арендодателя классифицируются как операционная аренда.

## 28 Условные активы и обязательства

### (a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России.

Группа не осуществляет страхования имущества, включая незавершенное строительство, а также не застраховала профессиональные риски 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.

В течение 2018 года Группа, выступая в качестве застройщика, страховала свою гражданскую ответственность за неисполнение передачи готовых объектов покупателям. С 25 декабря 2018 года Группа отчисляет страховые платежи в Компенсационный фонд долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального Закона №214-ФЗ.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

### (b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договорных обязательств. Резерв признается, если высока вероятность того, что Группа проиграет судебное разбирательство, в котором Группа выступает ответчиком и возникнет необходимость погасить обязательство.

В связи со сдвигом сроков сдачи некоторых объектов строительства в конце 2019 года Группа оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод и начислила соответствующий резерв на 31 декабря 2019

года. Кроме того, Группа ведет несколько судебных разбирательств с подрядчиками за авансированные работы, по некоторым из которых в 2019 году был создан резерв в связи с долгими сроками истребования долгов или устранения недостатков в работах.

Группа является ответчиком по ряду судебных разбирательств, включая в отношении выхода одного из своих проектов, общая сумма которых на дату подписания настоящей отчетности не превышает 1% от общей суммы активов Группы. По мнению руководства, данные иски не окажут существенного влияния на финансовое положение группы, так как величина претензий может быть уменьшена и существует вероятность успешного их оспаривания. В то же время руководство не исключает, что существует риск оттока денежных средств по каким-либо из них.

**(с) Налоговые риски**

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.

Налоговые органы имеют право налагать крупные штрафы и начислять пени по налогам, просроченным к уплате. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет. В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа трансфертного ценообразования применительно к большинству внешнеэкономических операций между компаниями группы, а также к значительным операциям между компаниями группы на внутреннем рынке. Начиная с 2019 года, контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке исключительно в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд руб.

Правила трансфертного ценообразования, действующие в Российской Федерации, близки к рекомендациям Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), однако, есть и определенные отличия, создающие дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства при конкретных обстоятельствах. Очень ограниченное количество общедоступных судебных дел по вопросам трансфертного ценообразования не позволяет с достаточной уверенностью оценить подход, который следует использовать при применении правил трансфертного ценообразования в России. Влияние начисления дополнительных налогов, связанных с трансфертным ценообразованием, может быть существенным для консолидированной финансовой отчетности Группы, однако вероятность такого дополнительного начисления не может быть достоверно оценена.

Российские налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями группы, в дополнение к проверкам трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что в результате таких операций налогоплательщик получил необоснованную налоговую выгоду.

Кроме того, Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета.

Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства, однако, сумма может быть существенной.

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 вследствие проведенной реформы 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. Проанализировав практику, сложившуюся

на строительном рынке о предъявлении гарантийных требований, Руководство Группы считает, что сумма их будет незначительной. В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила резервы и/или условные обязательства по гарантиям на выполненные работы.

## 29 Операции со связанными сторонами

### (a) Материнское предприятие и конечная контролирующая сторона

По состоянию на 31 декабря 2019 года бенефициарами Группы являлись несколько физических лиц, никому из которых не принадлежало более 50% контроля. По состоянию на 31 декабря 2018 года конечным контролирующим акционером был г-н М.Б. Кенин.

### (b) Операции со старшим руководящим персоналом

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года, составило 405 млн руб. (12 месяцев 2018: 242 млн руб.).

Вознаграждение Совета директоров за 2019 год составило 91 млн (12 месяцев 2018: 35 млн руб.).

### (c) Прочие операции со связанными сторонами

тыс. руб.	Сумма за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2019 года	2018 года	2019 года	2018 года
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 941 181	989 503	2 505 315	1 148 728
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по справедливой стоимости	11 572	146 074	650 266	493 314
Выручка (прочая)	101 646	175 986	276 987	128 448
Закупки	(701 945)	(378 267)	(225 019)	(134 276)

В 2019 году Группа выдала займы в размере 1 952 752 тыс. руб. связанным сторонам по ставкам процента ниже рыночной сроком на 1 – 4 года. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2019 года 4,75% (31 декабря 2018: 1,3%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании с отнесением эффекта непосредственно в капитал за вычетом соответствующего отложенного налога как от сделки по операциям со сторонами, действующими от лица акционеров. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 270 385 тыс. руб. Процентные доходы по займам, выданным связанным сторонам, составили 382 421 тыс. руб. за 12 месяцев 2019 года. Расход по переоценке займа, выданного связанной стороне в валюте, составил 101 075 тыс. руб. (см также Примечание 22(b)(iv) ).

Кроме того, займы в сумме 613 629 тыс. руб. были возвращены в течение 2019 года.

Номинальная стоимость облигаций в обращении у связанных сторон по состоянию на 31 декабря 2019 года составила 519 576 тыс. руб.

Также Группа приобретает услуги в основном коммерческого характера от связанных сторон.

## 30 Операции с партнерами, участвующими в совместных предприятиях и владеющими неконтролирующими долями участия

тыс. руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по справедливой стоимости	1 209 687	500 822
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по амортизированной стоимости	296 294	371 403
	<b>1 505 981</b>	<b>872 225</b>

В 2019 году Группа выдала займы в размере 857 млн руб. партнерам, владеющим неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями на 3-6 лет. Займы предоставлены под средневзвешенную номинальную ставку на 31



декабря 2019 года 11,66% (31 декабря 2018 года: 6,06%). Ожидаемые кредитные убытки по займам, оцениваемым по амортизированной стоимости, составили 2 856 тыс. руб.

## **31 События после отчетной даты**

### **(a) Финансирование**

В 1 квартале 2020 года Группа осуществила выпуск облигационного займа на общую сумму 6 000 млн руб. на срок 3 года, ставка купона составила 11% годовых. Данный заём будет направлен на финансирование затрат, связанных со стартом новых проектов, и оптимизацию кредитного портфеля.

### **(b) Изменения экономической среды**

В 2020 году произошли значительные изменения на мировом рынке, вызванные вспышкой коронавируса и резким снижением цен на нефть, что, в свою очередь, отразилось на многих фондовых индексах, привело к падению котировок большинства акций и финансовых инструментов, а также к снижению стоимости российского рубля по отношению к другим валютам. Эти события повышают уровень неопределенности при осуществлении хозяйственной деятельности Группы, а также окажут существенно влияние на ряд допущений в расчетах оценочных значений, использованных при составлении данной консолидированной финансовой отчетности как раскрыто в Примечаниях 7, 12, 13, 14, 22. Группа предполагает, что некоторые из использованных допущений могут измениться уже при составлении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за первые 6 месяцев 2020 года, включая снижение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и займов выданных, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, а также обесценение финансовых и не финансовых активов, однако количественная оценка таких изменений еще не определена.

Кроме того, Группа считает, что режим самоизоляции и приостановка работы на строительных площадках приведут к снижению контрактации и дополнительным расходам, которые, однако будут носить временный характер. По оценке руководства, вероятность нарушения ограничительных условий по финансированию не является высокой и руководство при необходимости инициирует пересогласование данных условий. Вместе с тем при оценке такого влияния необходимо принимать во внимание следующие факторы:

- отсутствие обязательств Группы, выраженных в иностранной валюте и низкая подверженность валютному риску
- Группа применяет технологии удаленной работы, в том числе использует онлайн-продажи
- Группа была включена в перечень системообразующих организаций Российской экономики 23 марта 2020 года
- руководство Группы развивает инициативы для минимизации затрат,
- руководство Группы инициировало переговоры с кредитными организациями по рефинансированию текущей задолженности.

На дату составления настоящей консолидированной финансовой отчетности текущий анализ Группы подтверждает возможность продолжить непрерывное функционирование в обозримом будущем.

## 32 Основные положения учетной политики

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

Определенные сравнительные показатели были скорректированы в связи с изменением учетной политики (Примечание 4).

Ниже приведен перечень основных положений учетной политики, подробная информация о которых изложена далее:

(a) Принципы консолидации	50
(b) Выручка	52
(c) Финансовые доходы и расходы	52
(d) Операции в иностранной валюте	53
(e) Вознаграждения работникам	53
(f) Налог на прибыль	54
(g) Запасы	55
(h) Основные средства	55
(i) Инвестиционная собственность	56
(j) Финансовые инструменты	56
(k) Уставный капитал	60
(l) Резервы	60
(m) Аренда	60
(n) Прочие расходы	61

### (a) 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 гудвилл 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.

#### (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 МСФО. В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле участия не признается.

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий. Движения неконтролирующей доли в дочерних обществах (кроме случаев, описанных выше) отражаются в составе капитала.

**(iii) Дочерние предприятия**

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа получает переменный доход 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. В учетную политику дочерних предприятий вносятся изменения в тех случаях, когда ее необходимо привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретение компаний, которые на дату приобретения не ведут активную деятельность, учитывается как приобретение активов. Стоимость приобретения компаний, как правило владеющих земельными участками, относится, главным образом, на запасы за минусом справедливой стоимости дебиторской и кредиторской задолженностей приобретаемых компаний на дату приобретения.

**(iv) Приобретения бизнеса под общим контролем**

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем собственников Группы, 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 МСФО балансовой стоимости. Компоненты собственного капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами собственного капитала Группы за исключением уставного капитала приобретенных предприятий, который признается как часть нераспределенной прибыли. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе собственного 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 собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период, за исключением утраты контроля в пользу акционеров, отражаемой как операции с собственниками в капитале. 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 предприятиях.

Ассоциированными являются предприятия, 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 предприятий. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в предприятии, то наличие значительного влияния предполагается. Совместными предприятиями 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 предприятий и не несет ответственности по их обязательствам.

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

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

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

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

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

**(b) Выручка**

**(i) Выручка по договорам с покупателями**

Выручка по договорам с покупателями включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу товара или услуг покупателю, и корректируется на значительный компонент финансирования в целях отражения цены, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент, когда или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Как правило, покупатель полностью оплачивает приобретенные объекты недвижимости в течение срока менее 6 месяцев и возвраты приобретенных объектов незначительны.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия. Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, по которому большей частью реализуются строящиеся объекты недвижимости Группы, застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений по договорам долевого участия, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ. Таким образом, договоры долевого участия считаются нерасторжимыми в общем порядке. Выручка признается в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору.

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/или прав аренды, резервы на завершение строительства объектов, не переходящих в долевую собственность, исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признаются в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка. Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между компаниями Группы и ее покупателем в момент заключения договора.

Цена сделки для расчета выручки от реализации объектов недвижимости с использованием счетов эскроу определяется с учетом экономии в процентных расходах при снижении ставки по проектному финансированию от базовой (рыночной) ставки. Изменение первоначальной оценки такой экономии признается в периоде, когда изменение фактически произошло.

**(ii) Арендный доход**

Прочая выручка включает доходы от сдачи имущества в аренду, признаваемые в составе выручки равномерно в течение срока действия договоров.

**(c) Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте;
- высвобождение дисконта по финансовым инструментам.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, когда у Группы появляется право на получение выплаты.

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

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

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению или строительству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам по привлеченным средствам.

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

Дата начала капитализации процентов по полученным кредитным средствам наступает, когда Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом, а именно начинает активную разработку проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство первых корпусов микрорайона.

Группа капитализирует процентные расходы, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива. Значительный компонент финансирования по авансам, полученным по ДДУ, капитализируется в стоимость земельных участков и прочих активов на общих основаниях, в составе процентных расходов.

Процентные расходы капитализируются в стоимость квалифицируемых активов в течение периода строительства, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

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) Операции в иностранной валюте**

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующие функциональные валюты предприятий Группы 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, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением разниц, которые возникают при пересчете долевых инструментов, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, и признаются в составе прочего совокупного дохода.

**(e) Вознаграждения работникам**

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты денежных премий или участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

Когда Группа производит отчисления на социальные программы, направленные не только в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

Расходы по выходным пособиям признаются на самую раннюю из следующих дат: когда Группа уже больше не может аннулировать предложение о выплате данных вознаграждений и когда предприятие признает затраты на реструктуризацию.

**(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 собственного 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. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

**(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 предприятия, 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 гудвилла.

Отложенный налоговый актив признается 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. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности. Поэтому налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. 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**

Запасы включают объекты незавершенного строительства по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, и предназначенные для продажи, а также стоимость земельных участков, активов права пользования и расходы на строительство социальных и инфраструктурных объектов, не признанных в себестоимости реализованных объектов по проценту завершенности, земельные участки или права аренды под проекты, разрешительная документация по которым находится в работе и строительство которых начнется в ближайшем будущем, а также готовую продукцию и инвестиционные взносы по договорам долевого участия в объектах, строительство которых ведется третьими или связанными сторонами.

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 затраты по завершению строительства и реализации с учетом сроков выполнения проектов.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству. Данные затраты включают прямые расходы по возведению зданий, в которых находятся объекты, и общие затраты по проекту или отдельной очереди, такие как расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территорий и организацию стоянок, строительство социальных объектов и другой инфраструктуры, а также проценты, относящиеся к объектам строительства. Общие затраты распределяются на объекты строительства пропорционально квадратным метрам к реализации.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду отражаются в прибыли или убытке.

Строительство жилых домов может требовать:

- безвозмездной передачи местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, коммерческих помещений, школ, детских садов и т. д., а также внутреннюю отделку данных помещений;
- строительства определенных объектов инфраструктуры, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог;
- сноса строений, находящихся на территории земельного участка, а также переселение жителей данных строений в новые готовые квартиры.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения земельных участков и получения разрешений на строительство, данные договоры не рассматриваются как отдельные обременительные контракты, затраты на их строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому они относятся или распределяются. Кроме того, убытки по обесценению парковочных мест, строительство которых необходимо согласно разрешительной документации, а также объектов инфраструктуры, включаются в себестоимость объектов недвижимости на продажу.

Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры, не передаваемой в общедолевую собственность, признаются в стоимости строительства по мере возведения каждого корпуса и распределяются пропорционально метрам на строящиеся корпуса. Данные расходы, как правило, фактически возникают позже, чем строительство корпусов, к которым они относятся, в связи с чем признается резерв на завершение строительства в размере будущих затрат на строительство таких объектов с учетом стоимости денег.

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 включает в запасы затраты, понесенные Группой с момента начала разработки проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство первых корпусов микрорайона.

**(h) Основные средства**

**(i) Признание и оценка**

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

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

Любая 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**

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только, если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению предприятием дополнительных экономических выгод в будущем.

Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их возникновения.

**(iii) Амортизация**

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

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

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

- Офисное оборудование - 3 года,
- Транспортные средства - 5 лет.

**(i) Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционная недвижимость – это имущество, удерживаемое либо для получения дохода от аренды, и/или получения выгоды от прироста стоимости или в обоих случаях, но не для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности, использования в строительстве или для административных целей.

Инвестиционная недвижимость представлена земельными участками, предназначенными для строительства коммерческой недвижимости с целью получения дохода от аренды и последующей продажи, а также объектами недвижимости, которые используются Группой для получения дохода от аренды.

Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по стоимости ее приобретения или строительства. Группа выбрала модель учета по первоначальной стоимости, предполагающую учет по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленной суммы убытков от обесценения.

Когда фактическое использование имущества изменяется таким образом, что оно становится основным средством или запасом, его балансовая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

**(j) 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) Финансовые активы - классификация и последующая оценка**

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевого инструментов, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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 он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является получение 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 только в случае, если она отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирована по усмотрению Группы как оцениваемая по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

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

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

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

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. Это включает стратегию руководства 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 менеджеров, 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.

**(iii) Финансовые обязательства – классификация, последующая оценка и прибыли и убытки**

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.

**(iv) Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств**

Если условия финансового актива изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному активу. Если потоки денежных средств отличаются значительно, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. В этом случае признание первоначального финансового актива прекращается и новый финансовый актив признается в учете по справедливой стоимости.

Если потоки денежных средств по модифицированному активу, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то такая модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива. В этом случае Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового актива и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Валовая балансовая стоимость финансового актива пересчитывается как приведенная стоимость пересмотренных или модифицированных потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному финансовому активу. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового актива и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива.

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.

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

**(v) Прекращение признания**

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.

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. 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.

**(vi) Взаимозачет**

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в 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.

**(vii) Обесценение**

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

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

Резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

- 12-месячные ожидаемые кредитные убытки: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие событий дефолта, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты; и
- ожидаемые кредитные убытки за весь срок: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, а также 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.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на 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 45 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); или
- финансовый актив просрочен более, чем на 45 дней.

Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

По индивидуально существенным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь. Группа присваивает рейтинги качества крупным контрагентам с учетом накопленной сведений, публичных данных или рейтингов, присвоенных профессиональными агентствами, и оценивает вероятность наступления дефолта и ожидаемые потери с использованием публичной информации рейтинговых агентств, соотнеся присвоенные категории качества категориям таких агентств.

Ожидаемые кредитные убытки по всем прочим задолженностям рассчитываются портфельным методом, в разрезе категорий в зависимости от операций, индивидуальных характеристик и сроков, исходя из фактических данных о доле кредитных убытков за последние два года.

## **Представление информации об обесценении**

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов и начисляются в составе «финансовых затрат».

### **(k) Уставный капитал**

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

### **(l) 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 доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

#### **(i) Гарантийное обслуживание**

Резерв в отношении гарантий качества строительства признается в момент ввода зданий в эксплуатацию. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о гарантийных ремонтах с применением взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

#### **(ii) 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.

#### **(iii) Резерв на расходы по завершению строительства**

В рамках строительства проектов Группа берет обязательства по строительству социальных и прочей инфраструктуры, такой как школы, детские дошкольные учреждения, дороги, сети, расходы по которым Группа несет на протяжении всего проекта и которые не передаются в общедолевую собственность.

Как правило, такие объекты строятся позже, чем корпуса жилой недвижимости, к которым они относятся, поэтому по мере их строительства Группа начисляет соответствующий резерв. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для строительства таких объектов. Резерв начинает начисляться в момент получения разрешения на строительство по каждому корпусу или очереди в проекте пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса (или очереди) и признается по мере строительства этого корпуса.

### **(m) Аренда**

С 1 января 2019 года Группа начала применять МСФО 16 «Аренда» - подробнее см. в Примечании 4. До 1 января 2019 года Группа применяла следующую учетную политику:

#### **(i) Определение наличия в соглашении признаков аренды**

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит ли элемент аренды. Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

**(ii) Арендованные активы**

Если Группа удерживает активы на основании договоров аренды, в соответствии с которыми Группа принимает на себя практически все риски и выгоды, связанные с владением, в отношении данных активов, то такие договоры классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и приведенной (дисконтированной) стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к данному активу.

Прочие договоры аренды классифицируются как операционная аренда, и соответствующие арендованные активы не признаются в отчете о финансовом положении Группы.

**(iii) Арендные платежи**

Платежи по договорам операционной аренды признаются в составе прибыли или убытка за период линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма полученных стимулов признается как составная часть общих расходов по аренде на протяжении срока аренды.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

**(n) Прочие расходы**

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

## **33 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию**

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

- Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО
- Определение бизнеса (поправки к МСФО (IFRS) 3).
- Определение понятия «значительный» (поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8).
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».
- Реформа базовой процентной ставки (поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7).
- Порядок классификации долгосрочных и краткосрочных обязательств (поправки к МСФО (IAS) 1).
- Продажа активов или их распределение между инвестором и его ассоциированным или совместным предприятием (поправки к МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» и МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия»).

## 34 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

тыс. руб.	Прим.	2019	2018 (пересчитано)
Прибыль и общий совокупный доход		864 301	2 442 206
Плюс амортизация основных средств и права пользования активом		302 393	85 420
Плюс финансовые расходы	9	4 485 317	2 853 339
Минус финансовые доходы	9	(614 228)	(3 467 740)
Плюс расход по налогу на прибыль	11	316 823	745 704
<b>Показатель EBITDA</b>		<b>5 354 606</b>	<b>2 658 929</b>
Капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	14	1 692 458	1 035 728
Плюс обесценение инвестиционной недвижимости	12	223 588	689 000
Плюс штрафы, пени, неустойки, включая резерв	8 (с)	250 696	-
<b>Скорректированный показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (скорректированный показатель EBITDA)</b>		<b>7 521 348</b>	<b>4 383 657</b>