

Перевод с оригинала на английском языке

# **RSG International Ltd**

## **Консолидированная финансовая отчетность**

*за год, закончившийся 31 декабря 2019 года*

## Содержание

### Общая информация

### Отчет руководства

### Заключение независимых аудиторов

|   |   |
|---|---|
| Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе ..... | 1 |
| Консолидированный отчет о финансовом положении .....                          | 2 |
| Консолидированный отчет о движении денежных средств .....                     | 3 |
| Консолидированный отчет об изменениях в капитале .....                        | 4 |

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности

|   |    |
|---|----|
| 1. Общие сведения .....   | 7  |
| 2. Основные положения учетной политики .....                                    | 8  |
| 3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации .....          | 27 |
| 4. Пересчет сравнительной информации .....                                      | 35 |
| 5. Объединения компаний, приобретения и выбытия .....                           | 38 |
| 6. Инвестиции в ассоциированные предприятия .....                               | 42 |
| 7. Доходы и расходы .....   | 43 |
| 8. Налог на прибыль .....   | 47 |
| 9. Основные средства .....  | 50 |
| 10. Нематериальные активы, за исключением гудвила .....                         | 51 |
| 11. Инвестиционное имущество .....  | 52 |
| 12. Процентные займы выданные .....   | 54 |
| 13. Запасы .....  | 55 |
| 14. Дебиторская задолженность .....   | 56 |
| 15. Предоплаты .....  | 57 |
| 16. Денежные средства и их эквиваленты .....                                    | 57 |
| 17. Капитал .....   | 57 |
| 18. Процентные кредиты и займы .....  | 58 |
| 19. Выпущенные долговые ценные бумаги .....                                     | 59 |
| 20. Кредиторская задолженность .....  | 60 |
| 21. Прочие обязательства .....  | 60 |
| 22. Активы и обязательства по договорам .....                                   | 61 |
| 23. Резервы .....   | 62 |
| 24. Расчеты и операции со связанными сторонами .....                            | 63 |
| 25. Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски ..... | 64 |
| 26. Цели и политика управления финансовыми рисками .....                        | 66 |
| 27. Информация по сегментам .....   | 71 |
| 28. События после отчетной даты .....   | 73 |

**Общая информация****Совет директоров**

Георгиос Фисенцидис (назначен 21 июня 2016 года)

**Секретарь компании**

Георгиос Фисенцидис (назначен 6 апреля 2018 года)  
5 Miaouli, Ларнака, 6017  
Кипр

**Регистрационный номер**

C226111

**Юридический адрес**

16, Spyrou Kyprianou Avenue, H&S Centre, First Floor, Office 104  
Ларнака, 6018  
Кипр

**Независимые аудиторы**

Ernst & Young Cyprus Limited  
Certified Public Accountants and Registered Auditors  
6 Stasinou Avenue P.O. Box 21656  
1511 Никосия  
Кипр

## Отчет руководства

Совет директоров RSG International Ltd (далее – «Компания») представляет свой отчет и проаудированную консолидированную финансовую отчетность Компании и ее дочерних предприятий (далее – «Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2019 года.

### Основная деятельность

Группа занимается строительством объектов недвижимости в Российской Федерации. По сравнению с прошлым годом изменения в деятельность Группы не вносились.

### Проверка результатов развития, положения и результатов деятельности Группы

Совет директоров оценил риски, указанные в данном отчете, и полагает, что шаги, предпринятые для минимизации рисков, являются достаточными для предотвращения серьезных негативных последствий для финансовых результатов и финансового положения Группы. Таким образом: (i) текущее финансовое положение, представленное в консолидированной финансовой отчетности, признается удовлетворительным; (ii) совет директоров не ожидает существенных изменений в основной деятельности Группы в обозримом будущем.

### Финансовые результаты и дивиденды

Результаты Группы за соответствующие периоды представлены в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе на странице 1 консолидированной финансовой отчетности.

### Основные риски и факторы неопределенности

В ходе обычной деятельности Группа подвергается различным рискам, наиболее важными из которых являются кредитный риск, риск ликвидности и рыночный риск. Идентификация, оценка и мониторинг этих рисков обеспечивается при помощи различных механизмов контроля на уровне дочерних предприятий. Подробная информация о данных рисках представлена в Примечании 26 «Цели и политика управления финансовыми рисками».

### Уставный капитал

Разрешенный к выпуску и выпущенный уставный капитал RSG International Ltd по состоянию на 31 декабря 2019 года состоит из 6 786 305 обыкновенных акций стоимостью 1 долл. США каждая.

### Филиалы

В течение отчетного года Компания не осуществляла деятельность через филиалы.

### События, произошедшие после отчетной даты

События после отчетной даты, указанной в отчете о финансовом положении, раскрыты в Примечании 28 «События после отчетной даты».

### Совет директоров

Члены совета директоров Компании по состоянию на 31 декабря 2019 года и на дату настоящего отчета представлены на стр. 1.

Устав Компании не предусматривает ротацию директоров. Каждый назначенный директор занимает должность до следующего ежегодного общего собрания и может быть переизбран на следующий срок.

В течение года в отношении распределения обязанностей и вознаграждения членов совета директоров существенных изменений не было.

**Отчет руководства (продолжение)****Аудиторы**

Независимыми аудиторами Компании является компания Ernst & Young Cyprus Limited, которая выразила готовность к продолжению работы в данном качестве. Вопрос о повторном назначении данной фирмы аудиторами Компании и предоставлении членам совета директоров права установить размер их вознаграждения будет представлен на рассмотрение участникам на ежегодном общем собрании Компании.

На основании приказа совета директоров

Георгиос Фисенцидис  
Секретарь

Ларнака  
17 июня 2020 года

## **Заключение независимых аудиторов**

Участникам RSG International Ltd

### **Заключение по результатам аудита консолидированной финансовой отчетности**

#### *Мнение*

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности RSG International Ltd (далее по тексту - «Компания») и ее дочерних предприятий (далее по тексту - «Группа»), которая представлена на страницах 1-60 и включает в себя консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2019 года, консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированный отчет об изменениях в капитале и консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность дает достоверное и объективное представление о консолидированном финансовом положении Группы на 31 декабря 2019 года, и о консолидированных результатах ее деятельности, консолидированном движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), принятыми Европейским союзом, и требованиями ст. 113 Закона Республики Кипр «О компаниях».

#### *Основание для выражения мнения*

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к организации в соответствии с «Кодексом этики профессиональных бухгалтеров» Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

#### *Прочая информация*

Ответственность за прочую информацию несет совет директоров. Прочая информация представляет собой информацию, включаемую в консолидированный отчет руководства, за исключением консолидированной финансовой отчетности и нашего аудиторского заключения по ней.

Наше мнение о финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем 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 и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений, представляющихся возможными. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

### *Ответственность совета директоров за подготовку консолидированной финансовой отчетности*

Совет директоров несет ответственность за подготовку и достоверное представление настоящей консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми Европейским союзом, и требованиями ст. 113 Закона Республики Кипр «О компаниях», а также за процедуры внутреннего контроля, необходимые, по мнению совета директоров, для обеспечения подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности совет директоров 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 совет директоров намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него нет реальной альтернативы таким действиям.

Совет директоров несет ответственность за надзор за процессом подготовки консолидированной финансовой отчетности Группы.

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

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность в целом 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 выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения, принимаемые пользователями 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 ошибок, 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.
- ▶ Проводим оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности определенных советом директоров оценочных значений и раскрытия соответствующей информации.
- ▶ Делаем вывод о правомерности применения советом директоров допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать 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 общего представления консолидированной финансовой отчетности, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли финансовая отчетность

лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

- Получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении организаций и хозяйственной деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы несем ответственность за общее руководство, контроль и выполнение процедур аудита Группы. Мы являемся единолично ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с советом директоров, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита и о значительных вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

### **Заключение относительно прочих юридических требований**

В соответствии с дополнительными требованиями Закона «Об аудите», принятого в 2017 году, мы выносим следующее заключение:

- По нашему мнению, отчет руководства был подготовлен в соответствии с требованиями ст. 113 Закона Республики Кипр «О компаниях» и содержащаяся в нем информация соответствует данным консолидированной финансовой отчетности.
- По нашему мнению и с учетом нашего знания и понимания Группы и условий ее деятельности, мы не выявили в отчете руководства существенных искажений.

### *Прочие вопросы*

Настоящий отчет, в том числе заключение, предназначен исключительно для участников Компании, взятых в совокупности, в соответствии с разделом 69 Закона «Об аудите», принятом в 2017 году, и не может быть использован в каких-либо иных целях. Мы не принимаем и не несем никакой ответственности ни для каких иных целей или перед любыми иными лицами, которым может стать известно о настоящем отчете.

Николас Павлу  
Сертифицированный дипломированный бухгалтер и аудитор  
от имени и по поручению

Ernst & Young Cyprus Limited  
Certified Public Accountants and Registered Auditors

Никосия  
17 июня 2020 года



**Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе  
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

(в тысячах российских рублей)

|   | Прим. | За год, закончившийся |                                    |
|---|-------|-----------------------|------------------------------------|
|   |       | 31 декабря 2019 г.    | 31 декабря 2018 г.<br>Пересчитано* |
| Выручка   | 7.1   | 18 670 304            | 19 154 624                         |
| Себестоимость реализации  | 7.3   | (14 183 519)          | (14 335 830)                       |
| <b>Валовая прибыль</b>  |       | <b>4 486 785</b>      | <b>4 818 794</b>                   |
| Общехозяйственные и административные расходы  | 7.4   | (1 148 719)           | (1 138 563)                        |
| Прочие операционные доходы  | 7.6   | 743 511               | 419 662                            |
| Прочие операционные расходы   | 7.6   | (2 336 211)           | (1 977 453)                        |
| Изменение справедливой стоимости инвестиционного имущества  | 11    | (940 918)             | 773 285                            |
| <b>Операционная прибыль</b>   |       | <b>804 448</b>        | <b>2 895 725</b>                   |
| Финансовые доходы   | 7.5   | 475 255               | 761 196                            |
| Затраты по финансированию   | 7.5   | (2 698 186)           | (2 264 156)                        |
| Чистый (убыток)/прибыль, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью |       | (146 910)             | 53 452                             |
| Чистая положительная курсовая разница, нетто  |       | 1 126                 | 59 802                             |
| Доля в (убытке)/прибыли ассоциированных предприятий   | 6     | (5 505)               | 12 293                             |
| <b>(Убыток)/прибыль до налогообложения</b>  |       | <b>(1 569 772)</b>    | <b>1 518 312</b>                   |
| Экономия/(расход) по налогу на прибыль  | 8     | 50 514                | (988 693)                          |
| <b>Чистый (убыток)/прибыль за год</b>   |       | <b>(1 519 258)</b>    | <b>529 619</b>                     |
| <b>Итого совокупный (убыток)/доход за год</b>   |       | <b>(1 519 258)</b>    | <b>529 619</b>                     |
| <b>Приходящиеся на:</b>   |       |                       |                                    |
| Участников материнской компании   |       | (1 519 258)           | 529 632                            |
| Неконтрольные доли участия  |       | –                     | (13)                               |

\* Представленные суммы не соответствуют данным консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, и отражают корректировки, сделанные в связи с внесением изменений в учетную политику, как указано в Примечании 4.

**Консолидированный отчет о финансовом положении****на 31 декабря 2019 года***(в тысячах российских рублей)*

|   | Прим. | 31 декабря<br>2019 г. | 31 декабря<br>2018 г.<br>Пересчитано* | 1 января 2018 г.<br>Пересчитано* |
|---|-------|-----------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Активы</b>   |       |                       |                                       |                                  |
| <b>Внеоборотные активы</b>  |       |                       |                                       |                                  |
| Основные средства   | 9     | 690 334               | 682 024                               | 611 542                          |
| Нематериальные активы   | 10    | 3 785 350             | 3 957 770                             | 1 552 597                        |
| Активы в форме права пользования  | 3.1   | 447 248               | –                                     | –                                |
| Инвестиции в ассоциированные предприятия  | 6     | 39 041                | 59 276                                | 43 675                           |
| Инвестиционное имущество  | 11    | 9 452 414             | 10 293 917                            | 11 075 675                       |
| Запасы  | 13    | 1 419 980             | 1 419 980                             | 1 407 542                        |
| Дебиторская задолженность   | 14    | 61 638                | 117 751                               | 154 250                          |
| Процентные займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости  | 12    | 155 906               | –                                     | 727                              |
| Процентные займы выданные, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток   | 12    | 1 085 262             | 517 225                               | 390 805                          |
| Отложенные налоговые активы   | 8     | 681 597               | 621 514                               | 587 979                          |
|   |       | <b>17 818 770</b>     | <b>17 669 457</b>                     | <b>15 824 792</b>                |
| <b>Оборотные активы</b>   |       |                       |                                       |                                  |
| Запасы  | 13    | 26 505 610            | 24 278 858                            | 18 858 073                       |
| Дебиторская задолженность   | 14    | 1 249 611             | 957 075                               | 1 326 616                        |
| Активы по договорам   | 22    | 408 123               | 355 198                               | 377 520                          |
| Предоплаты  | 15    | 1 513 192             | 1 166 639                             | 1 360 576                        |
| Налог на прибыль к возмещению   |       | 235 504               | 237 787                               | 249 390                          |
| Налоги к возмещению   |       | 751 414               | 926 766                               | 410 126                          |
| Процентные займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости  | 12    | 5 107                 | 893                                   | 954 487                          |
| Процентные займы выданные, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток   | 12    | 1 123 172             | 265 650                               | 1 264 391                        |
| Денежные средства и их эквиваленты  | 16    | 4 592 137             | 6 628 484                             | 7 793 715                        |
|   |       | <b>36 383 870</b>     | <b>34 817 350</b>                     | <b>32 594 894</b>                |
| Инвестиционное имущество, предназначенное для продажи   | 11    | 30 000                | –                                     | 50 000                           |
| Активы, предназначенные для продажи   |       | –                     | –                                     | 276 742                          |
|   |       | <b>36 413 870</b>     | <b>34 817 350</b>                     | <b>32 921 636</b>                |
| <b>Итого активы</b>   |       | <b>54 232 640</b>     | <b>52 486 807</b>                     | <b>48 746 428</b>                |
| <b>Капитал и обязательства</b>  |       |                       |                                       |                                  |
| <b>Капитал</b>  |       |                       |                                       |                                  |
| Уставный капитал  | 17    | 211 941               | 211 941                               | 211 935                          |
| Эмиссионный доход   |       | 21 575 263            | 21 575 263                            | 20 978 269                       |
| Резерв по вкладу в уставный капитал   | 17    | (4 590 577)           | (4 495 649)                           | (4 530 335)                      |
| Резерв под объединение компаний   |       | 2 692 177             | 2 692 177                             | 2 692 177                        |
| Накопленные убытки  |       | (4 075 819)           | (2 556 561)                           | (3 610 346)                      |
| <b>Капитал, приходящийся на участников материнской компании</b>   |       | <b>15 812 985</b>     | <b>17 427 171</b>                     | <b>15 741 700</b>                |
| Общие неконтрольные доли участия  |       | –                     | –                                     | 571 340                          |
| <b>Итого капитал</b>  |       | <b>15 812 985</b>     | <b>17 427 171</b>                     | <b>16 313 040</b>                |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>   |       |                       |                                       |                                  |
| Процентные кредиты и займы  | 18    | 3 039 061             | 3 377 149                             | 2 994 392                        |
| Выпущенные долговые ценные бумаги   | 19    | 8 160 301             | 7 985 291                             | 9 980 226                        |
| Обязательства по договорам  | 22    | 1 234 285             | 1 429 946                             | 1 429 946                        |
| Прочие обязательства  | 21    | 2 541 222             | 2 198 432                             | 656 256                          |
| Отложенные налоговые обязательства  | 8     | 2 979 859             | 3 505 294                             | 2 891 617                        |
|   |       | <b>17 954 728</b>     | <b>18 496 112</b>                     | <b>17 952 437</b>                |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>  |       |                       |                                       |                                  |
| Процентные кредиты и займы  | 18    | 1 796 067             | 1 258 785                             | 1 451 326                        |
| Выпущенные долговые ценные бумаги   | 19    | 4 507 992             | 5 251 653                             | 3 600 917                        |
| Кредиторская задолженность  | 20    | 4 295 564             | 2 289 109                             | 1 803 538                        |
| Обязательства по договорам  | 22    | 8 454 066             | 5 851 709                             | 6 489 130                        |
| Задолженность по налогу на прибыль  |       | 133 597               | 440 737                               | 401 644                          |
| Задолженность по прочим налогам   |       | 236 024               | 159 379                               | 120 155                          |
| Резервы   | 23    | 167 945               | 49 822                                | 77 606                           |
| Прочие обязательства  | 21    | 873 672               | 637 778                               | 458 528                          |
| Обязательства, непосредственно связанные с активами, предназначенными для продажи   |       | –                     | –                                     | 78 107                           |
|   |       | <b>20 464 927</b>     | <b>15 938 972</b>                     | <b>14 480 951</b>                |
| Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью   | 5,1   | –                     | 624 552                               | –                                |
|   |       | <b>20 464 927</b>     | <b>16 563 524</b>                     | <b>14 480 951</b>                |
|   |       | <b>38 419 655</b>     | <b>35 059 636</b>                     | <b>32 433 388</b>                |
| <b>Итого капитал и обязательства, включая чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью</b> |       | <b>54 232 640</b>     | <b>52 486 807</b>                     | <b>48 746 428</b>                |

\* Представленные суммы не соответствуют данным консолидированного отчета о финансовом положении за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, и отражают корректировки, сделанные в связи с внесением изменений в учетную политику, как указано в Примечании 4.

17 июня 2020 года совет директоров компании RSG International Ltd утвердил к выпуску настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Георгиос Фисенцидис \_\_\_\_\_ Директор

Прилагаемые примечания на стр. 7-73 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

**Консолидированный отчет о движении денежных средств****за год, закончившийся 31 декабря 2019 года***(в тысячах российских рублей)*

|   | <b>За год,<br/>закончившийся<br/>31 декабря 2019 г.</b> | <b>За год,<br/>закончившийся<br/>31 декабря 2018 г.<br/>Пересчитано*</b> |
|---|---|--|
| (Убыток)/прибыль до налогообложения   | <b>(1 569 772)</b>                                      | <b>1 518 312</b>   |
| <i>Корректировки:</i>   |   |  |
| Износ и амортизация (Прим. 7.2)   | 49 791  | 46 645   |
| Финансовые доходы (Прим. 7.5)   | (475 255)   | (761 196)  |
| Затраты по финансированию (Прим. 7.5)   | 2 698 186   | 2 264 156  |
| Изменение справедливой стоимости инвестиционного имущества (Прим. 11)   | 940 918   | (773 285)  |
| Убыток от реализации основных средств, и инвестиционного имущества (Прим. 7.6, 11)  | 21 059  | 2 585  |
| Списание стоимости запасов до чистой возможной цены реализации (Прим. 13)   | 421 609   | 514 643  |
| Доход от изменения резерва на ожидаемый кредитный убыток, признанный по процентным займам выданным (Прим. 7.6)                          | 934   | (7 189)  |
| Резерв на ожидаемый кредитный убыток, признанный по дебиторской задолженности, а также на обесценение предоплат (Прим. 7.6)             | (328 947)   | 113 532  |
| Изменение резервов под судебные иски (Прим. 7.6)  | 161 170   | (6 780)  |
| Чистая положительная курсовая разница   | (1 126)   | (59 802)   |
| Изменение начислений на выплату премий и оплату неиспользованных отпусков   | 97 932  | 75 162   |
| Убыток от списания НДС к возмещению   | 124 254   | 58 543   |
| Доля в убытке/(прибыли) ассоциированного предприятия (Прим. 6)  | 5 505   | (12 293)   |
| Прибыль от прекращения признания кредиторской задолженности (Прим. 7.6)   | (11 161)  | (297 251)  |
| Выручка от операций по бартеру (Прим. 7.1)  | –   | (59 869)   |
| Стоимость капитализированных прав на застройку (Прим. 7.3)  | 158 216   | 83 765   |
| Капитализированный существенный финансовый компонент обязательства по договору, отраженного в составе себестоимости реализации          | 183 312   | 164 375  |
| Существенный финансовый компонент обязательства по договору, отраженного в составе выручки  | (664 097)   | (438 722)  |
| Убыток от выбытия дочернего предприятия (Прим. 7.6)   | 8 022   | 11 048   |
| Чистый убыток/(прибыль), приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью (Прим. 5.1) | 146 910   | (53 452)   |
| Убыток от списания прочих запасов   | –   | 9 801  |
| Прибыль от выгодной покупки дочернего предприятия (Прим. 5.1)   | (376 201)   | –  |
| Прочие неденежные операции  | (13 741)  | 3 789  |
| <b>Поступление денежных средств по операционной деятельности до изменений оборотного капитала</b>                                       | <b>1 577 518</b>  | <b>2 396 517</b>   |
| (Увеличение)/уменьшение запасов   | (360 515)   | 1 785 749  |
| (Увеличение)/уменьшение дебиторской задолженности и активов по договорам  | (287 276)   | 671 272  |
| (Увеличение)/уменьшение предоплат   | (347 528)   | 375 502  |
| Увеличение НДС к возмещению   | (25 069)  | (566 843)  |
| Увеличение/(уменьшение) кредиторской задолженности  | 806 284   | (9 728)  |
| Увеличение/(уменьшение) обязательств по договорам   | 916 558   | (552 280)  |
| Увеличение задолженности по прочим налогам  | 76 826  | 41 279   |
| Уменьшение резервов   | (42 831)  | (1 492)  |
| Увеличение/(уменьшение) прочих обязательств   | 3 637   | (404 217)  |
| <b>Поступление денежных средств по операционной деятельности**</b>  | <b>2 317 604</b>  | <b>3 735 759</b>   |
| Налог на прибыль уплаченный   | (1 081 363)   | (279 360)  |
| Проценты полученные   | 348 097   | 416 853  |
| Проценты выплаченные  | (2 169 857)   | (2 166 878)  |
| <b>Чистое (расходование)/поступление денежных средств по операционной деятельности</b>  | <b>(585 519)</b>  | <b>1 706 374</b>   |

\* Представленные суммы не соответствуют данным консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, и отражают корректировки, сделанные в связи с внесением изменений в учетную политику, как указано в Примечании 4.

\*\* Дополнительная информация: денежные средства по операционной деятельности не включают денежные средства на счета эскроу, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов жилой недвижимости в рамках урегулирования обязательств по договорам долевого участия в размере 878 065 тыс. руб. на 31 декабря 2019 года (2018 год: денежные поступления на счета эскроу отсутствовали). Группа получит доступ к данным средствам только после завершения строительства объекта жилой недвижимости.

**Консолидированный отчет о движении денежных средств****за год, закончившийся 31 декабря 2019 года***(в тысячах российских рублей)*

|  | <b>За год,<br/>закончившийся<br/>31 декабря<br/>2019 г.</b> | <b>За год,<br/>закончившийся<br/>31 декабря<br/>2018 г.<br/>Пересчитано*</b> |
|--|---|--|
| <b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>  |   |  |
| Приобретение дочернего предприятия за вычетом полученных денежных средств (Прим. 5.1)                              | 134 636   | (1 271 662)  |
| Приобретение инвестиционного имущества   | (129 872)   | (108 405)  |
| Приобретение основных средств  | (78 798)  | (100 979)  |
| Поступления от реализации основных средств и инвестиционного имущества   | 20 204  | 31 592   |
| Дивиденды, полученные от ассоциированных предприятий (Прим. 6)   | 12 824  | –  |
| Инвестирование в ассоциированное предприятие (Прим. 6)   | (5)   | (3 308)  |
| Выбытие дочерних предприятий за вычетом выбывших денежных средств (Прим. 5.2)                                      | 961 407   | 5 010  |
| Приобретение нематериальных активов  | (16 238)  | (24 891)   |
| Займы выданные   | (1 839 872)   | (2 335 677)  |
| Погашение займов выданных  | 62 262  | 1 472 236  |
| <b>Чистое расходование денежных средств по инвестиционной деятельности</b>   | <b>(873 452)</b>  | <b>(2 336 084)</b>   |
| <b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>  |   |  |
| Получение кредитов и займов, выпуск облигаций (Прим. 26)   | 8 486 651   | 3 099 728  |
| Погашение кредитов и займов, облигаций (Прим. 26)  | (8 839 589)   | (4 330 846)  |
| Плата за приобретение неконтрольных долей участия (Прим. 5.1, 17)  | (99 381)  | (20 616)   |
| Увеличение уставного капитала и эмиссионный доход (Прим. 17)   | –   | 597 000  |
| Поступления от вложения в виде денежных средств, осуществленного держателем неконтрольной доли участия (Прим. 5.1) | –   | 87 395   |
| Денежные выплаты в погашение основной суммы обязательств по аренде (Прим. 26)                                      | (124 742)   | –  |
| Погашение обязательств по финансовой аренде (Прим. 26)   | –   | (15 320)   |
| <b>Чистое расходование денежных средств по финансовой деятельности</b>   | <b>(577 061)</b>  | <b>(582 659)</b>   |
| Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты  | (315)   | 47 138   |
| <b>Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов</b>  | <b>(2 036 347)</b>  | <b>(1 165 231)</b>   |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало года  | 6 628 484   | 7 793 715  |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>  | <b>4 592 137</b>  | <b>6 628 484</b>   |

\* Представленные суммы не соответствуют данным консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, и отражают корректировки, сделанные в связи с внесением изменений в учетную политику, как указано в Примечании 4.

**Консолидированный отчет об изменениях в капитале (продолжение)**

|  | <i>Приходится на участников материнской компании</i> |                               |  |  |                               |                   | <i>Неконтроль<br/>ные доли<br/>участия</i> | <i>Итого<br/>капитал</i> |
|--|--|-------------------------------|--|--|-------------------------------|-------------------|--|--------------------------|
|  | <i>Уставный<br/>капитал</i>                          | <i>Эмиссионны<br/>й доход</i> | <i>Резерв по<br/>вкладу в<br/>уставный<br/>капитал</i> | <i>Резерв под<br/>объединение<br/>компаний</i> | <i>Накопленные<br/>убытки</i> | <i>Итого</i>      |  |                          |
| <b>На 31 декабря 2017 г. (проаудир.)</b>                         | <b>211 935</b>                                       | <b>20 978 269</b>             | <b>(4 530 335)</b>                                     | <b>2 692 177</b>                               | <b>(3 401 182)</b>            | <b>15 950 864</b> | <b>571 223</b>                             | <b>16 522 087</b>        |
| Изменение учетной политики (Прим. 4)                             | –  | –                             | –  | –  | (209 164)                     | (209 164)         | 117  | (209 047)                |
| <b>На 1 января 2018 г. (пересчитано*)</b>                        | <b>211 935</b>                                       | <b>20 978 269</b>             | <b>(4 530 335)</b>                                     | <b>2 692 177</b>                               | <b>(3 610 346)</b>            | <b>15 741 700</b> | <b>571 340</b>                             | <b>16 313 040</b>        |
| Чистая прибыль/(убыток) за год (пересчитано*)                    | –  | –                             | –  | –  | 529 632                       | 529 632           | (13)                                       | 529 619                  |
| <b>Итого совокупный доход</b>                                    | <b>–</b>   | <b>–</b>                      | <b>–</b>   | <b>–</b>                                       | <b>529 632</b>                | <b>529 632</b>    | <b>(13)</b>                                | <b>529 619</b>           |
| Увеличение уставного капитала и эмиссионный доход (Прим. 17)     | 6  | 596 994                       | –  | –  | –                             | 597 000           | –  | 597 000                  |
| Приобретение неконтрольных долей участия (Прим. 17)              | –  | –                             | –  | –  | 524 153                       | 524 153           | (565 505)                                  | (41 352)                 |
| Дивиденды, выплаченные держателям неконтрольных долей (Прим. 17) | –  | –                             | –  | –  | –                             | –                 | (5 822)                                    | (5 822)                  |
| Вклады акционера в капитал (Прим. 17)                            | –  | –                             | 50 799   | –  | –                             | 50 799            | –  | 50 799                   |
| Распределение капитала в пользу акционера (Прим. 17)             | –  | –                             | (16 113)   | –  | –                             | (16 113)          | –  | (16 113)                 |
| <b>На 31 декабря 2018 г.</b>                                     | <b>211 941</b>                                       | <b>21 575 263</b>             | <b>(4 495 649)</b>                                     | <b>2 692 177</b>                               | <b>(2 556 561)</b>            | <b>17 427 171</b> | <b>–</b>                                   | <b>17 427 171</b>        |

**Консолидированный отчет об изменениях в капитале (продолжение)**

|  | Приходится на участников материнской компании |                   |                                     |                                 |                    |               |
|--|---|-------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------|
|  | Уставный капитал                              | Эмиссионный доход | Резерв по вкладу в уставный капитал | Резерв под объединение компаний | Накопленные убытки | Итого капитал |
| На 31 декабря 2018 г. (проаудир.)                    | 211 941                                       | 21 575 263        | (4 495 649)                         | 2 692 177                       | (2 270 325)        | 17 713 407    |
| Изменение учетной политики (Прим. 4)                 | –   | –                 | –                                   | –                               | (286 236)          | (286 236)     |
| На 31 декабря 2018 г. (пересчитано)*                 | 211 941                                       | 21 575 263        | (4 495 649)                         | 2 692 177                       | (2 556 561)        | 17 427 171    |
| Чистый убыток за год                                 | –   | –                 | –                                   | –                               | (1 519 258)        | (1 519 258)   |
| Итого совокупный доход                               | –   | –                 | –                                   | –                               | (1 519 258)        | (1 519 258)   |
| Вклады акционера в капитал (Прим. 17)                |   |                   | 8 063                               |                                 |                    | 8 063         |
| Распределение капитала в пользу акционера (Прим. 17) | –   | –                 | (102 991)                           | –                               | –                  | (102 991)     |
| На 31 декабря 2019 г.                                | 211 941                                       | 21 575 263        | (4 590 577)                         | 2 692 177                       | (4 075 819)        | 15 812 985    |

(в тысячах российских рублей)

## 1. Общие сведения

Данная консолидированная финансовая отчетность компании RSG International Ltd (далее по тексту – «Компания») и ее дочерних предприятий (далее по тексту – «RSG International» или «Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, была утверждена к выпуску 17 июня 2020 года.

Компания RSG International Ltd была учреждена в Республике Кипр 24 марта 2008 года в качестве компании с ограниченной ответственностью в соответствии со ст. 113 Закона Республики Кипр «О компаниях». Зарегистрированный офис Компании расположен по адресу: 16, Spyrou Kyprianou Avenue, H&S Centre, First Floor, Office 104, 6018, Ларнака, Кипр. Материнской компанией Группы является ООО «Кортрос».

На 31 декабря 2018 года Виктор Вексельберг являлся фактическим владельцем Группы. На 31 декабря 2019 года фактическая контролирующая сторона у Группы отсутствовала.

## Основная деятельность

Основной деятельностью Группы являются инвестиции в недвижимость и строительство объектов недвижимости для последующей продажи, сдачи в аренду или удержания в целях повышения стоимости капитала, а также строительство объектов офисной и жилой недвижимости в Москве и Московской области, Уральском федеральном округе, Северо-западном федеральном округе и других регионах Российской Федерации. Группа специализируется на проектах комплексного освоения территорий (КОТ), предусматривающих создание сбалансированного архитектурно-градостроительного решения (жилье, инфраструктура, работа, социальная сфера, досуг) и его воплощение на конкретном земельном участке.

Данная консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность компании RSG International Ltd и более сорока полностью принадлежащих ей дочерних предприятий.

## Принцип непрерывности деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основании допущения о непрерывности деятельности компании, которое предполагает реализацию активов и урегулирование обязательств, в том числе по договорам, в ходе обычной деятельности. За 2019 год Группа отразила в отчетности отток денежных средств по операционной деятельности в размере 585 519 тыс. руб. и чистый убыток в размере 1 519 258 тыс. руб. За 2018 год Группа отразила в отчетности приток денежных средств по продолжающейся операционной деятельности в размере 1 706 374 тыс. руб. и чистую прибыль в размере 529 619 тыс. руб.

Вышеуказанные факторы не приводят к возникновению риска прекращения непрерывности деятельности, так как Группа сохраняет способность выполнять текущие обязательства финансового и нефинансового характера в рамках обычной деятельности (на 31 декабря 2019 года ее оборотные активы превышают краткосрочные обязательства на 15 948 943 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 18 253 826 тыс. руб.)). Кроме того, Группа может при необходимости привлекать дополнительное финансирование, так как по состоянию на 31 декабря 2019 года сумма неиспользованных ею кредитных линий составляет 5 395 619 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 4 466 266 тыс. руб.).

В течение следующих двенадцати месяцев Группа рассчитывает финансировать операционную и инвестиционную деятельность в первую очередь за счет денежных средств, поступающих от операционной деятельности, дополнительных кредитов, привлеченных от банков, а также пересмотра условий краткосрочных кредитов. По мнению руководства, Группа сможет привлечь необходимые средства и погасить задолженность при наступлении срока ее погашения.

Исходя из текущих рыночных условий совет директоров и руководство имеют достаточные основания полагать, что Группа располагает необходимыми ресурсами для продолжения деятельности в обозримом будущем. Соответственно, Группа и дальше будет придерживаться принципа непрерывности деятельности, лежащего в основе подготовки настоящей консолидированной финансовой отчетности.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики

### 2.1 Основа подготовки финансовой отчетности

#### *Заявление о соответствии*

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), принятыми Европейским союзом («ЕС»), и требованиями ст. 113 Закона Республики Кипр «О компаниях».

#### *Основа подготовки финансовой отчетности*

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа учета по фактическим затратам, если далее не указано иное.

Консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях с округлением всех значений до тысячи, если не указано иное. Функциональной валютой Компании и ее дочерних предприятий является национальная валюта Российской Федерации – российский рубль («руб.»).

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних предприятий на 31 декабря 2019 года.

Дочерние предприятия консолидируются с даты приобретения, которая является датой получения Группой контроля над дочерним предприятием, и продолжают консолидироваться до момента прекращения такого контроля. Дочерние предприятия готовят финансовую отчетность за тот же отчетный период, что и материнская компания, с использованием аналогичных принципов учета. Все внутригрупповые остатки по расчетам, доходы и расходы, нереализованная прибыль и убытки, а также дивиденды, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, исключены.

### 2.2 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства вынесения суждений и определения оценочных значений и допущений на конец отчетного периода, которые влияют на представляемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

#### **Суждения**

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

#### *Приобретение компаний*

Группа принимает решения относительно того, является ли приобретение компаний приобретением актива или объединением компаний, на основе суждений с учетом значимых факторов и анализа условий сделки, определяя «актив» и «объединение компаний», как указано в соответствующих МСФО.

#### **Оценочные значения и допущения**

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже. Допущения и оценочные значения Группы основаны на исходных данных, которыми она располагала на момент подготовки консолидированной финансовой отчетности.

Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере их возникновения.



*(в тысячах российских рублей)*

## 2. Основные положения учетной политики

### 2.2 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения (продолжение)

#### *Судебные иски*

Руководство Группы применяет суждения при оценке и отражении в учете резервов и рисков возникновения условных обязательств, связанных с существующими судебными делами и прочими неурегулированными претензиями, которые должны быть урегулированы путем переговоров, посредничества, арбитражного разбирательства или государственного вмешательства, а также других условных обязательств. Суждение руководства необходимо при оценке вероятности удовлетворения иска против Группы или возникновения материального обязательства, и при определении возможной суммы окончательного урегулирования. Вследствие неопределенности, присущей процессу оценки, фактические расходы могут отличаться от первоначальной оценки резерва. Такие предварительные оценки могут изменяться по мере поступления новой информации, прежде всего, от собственных специалистов или от сторонних консультантов. Пересмотр таких оценок может оказать существенное влияние на будущие результаты операционной деятельности. Подробная информация представлена в Примечании 23.

#### *Справедливая стоимость инвестиционного имущества*

Инвестиционное имущество отражается по справедливой стоимости на отчетную дату. Прибыли и убытки, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционного имущества, включаются в отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за тот год, в котором они возникли.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества определяется по результатам оценок, проведенных аккредитованным независимым оценщиком. Справедливая стоимость представляет собой сумму, по которой активы могут быть обменены в рамках операции между заинтересованным, желающим заключить сделку покупателем и заинтересованным, желающим заключить сделку продавцом, на рыночных условиях на дату оценки. Оценки для определения справедливой стоимости основываются на оценочных методах, предусматривающих значительную долю субъективных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и выработке других допущений. Группа выбрала методику оценки стоимости на основе следующих подходов:

- ▶ доходный подход / метод дисконтированных денежных потоков (ДДП);
- ▶ сравнительный подход.

В ходе проведенного анализа преимущества и недостатки каждого из использованных методов рассматривались применительно к оцениваемому имуществу и с учетом рыночной информации. Итоговые выводы относительно рыночной и справедливой стоимости инвестиционного имущества формировались на основе всех значимых факторов с использованием максимально объективных суждений.

#### *Методы оценки стоимости инвестиционного имущества*

Метод дисконтированных денежных потоков основан на прогнозировании серии периодических денежных потоков по объекту имущества, используемому в операционной деятельности, либо объекту имущества на этапе застройки. К таким прогнозным денежным потокам применяется соответствующая ставка дисконтирования, основанная на рыночных данных, для получения показателя приведенной стоимости потока доходов, связанного с этим объектом.

Расчетные периодические денежные потоки, как правило, оцениваются в сумме валового дохода за вычетом убытков, связанных с наличием пустующих площадей и взысканием задолженности, а также операционных расходов/затрат. Серия периодических поступлений чистых операционных доходов вместе с оценочным значением стоимости на момент возврата предыдущему собственнику/окончания периода владения/выхода из инвестиций, для которого используется традиционный подход к оценке и которое ожидается на конец прогнозного периода, дисконтируется для получения приведенной стоимости. Сумма значений чистой приведенной стоимости соответствует рыночной стоимости объекта имущества.

Сравнительный подход заключается в сборе данных о ценах продажи и предложении объектов имущества, аналогичных оцениваемым объектам. Затем цены по аналогичным объектам корректируются с учетом их существенных отличий от оцениваемых объектов. После корректировки цены могут использоваться для определения рыночной цены оцениваемых объектов. Сравнительный подход принимает во внимание соотношение предложения и спроса на рынке, а также другие внешние факторы.

*(в тысячах российских рублей)*

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.2 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения (продолжение)

#### *Справедливая стоимость финансовых инструментов*

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженных в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании данных активных рынков, она определяется с использованием методов оценки, включая модель дисконтированных денежных потоков. В качестве исходных данных для этих моделей по возможности используется информация с наблюдаемых рынков, однако в тех случаях, когда это не представляется практически осуществимым, требуется определенная доля суждения для установления справедливой стоимости. Суждения включают учет таких исходных данных как риск ликвидности, кредитный риск и волатильность. Изменения в допущениях относительно данных факторов могут оказать влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов, отраженную в финансовой отчетности.

#### *Справедливая стоимость активов и обязательств, приобретенных при объединении компаний*

Группа обязана отдельно учитывать на дату приобретения идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства, приобретенные или принятые на себя в рамках сделки по объединению компаний по их справедливой стоимости, что предполагает использование оценок.

Такие оценки основываются на оценочных методах (метод дисконтированных денежных потоков или сравнительный подход), предусматривающих значительную долю субъективных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и выработке других допущений.

#### *Обесценение основных средств*

На каждую отчетную дату Группа оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. Если подобные признаки имеют место, Группа проводит оценку возмещаемой суммы такого актива. Возмещаемая стоимость актива – это наибольшая из следующих величин: справедливой стоимости актива или подразделения, генерирующего денежные потоки (ПГДП), за вычетом расходов на продажу, и стоимости от использования актива. Возмещаемая стоимость определяется для отдельного актива, кроме случаев, когда актив не генерирует приток денежных средств, которые, в основном, независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. В случае если балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую сумму, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы. При оценке стоимости от использования расчетные будущие потоки денежных средств дисконтируются по отношению к текущей стоимости по ставке дисконтирования до уплаты налогов, которая отражает оценку текущей рыночной временной стоимости денег и рисков, характерных для активов. В 2019 и 2018 годах Группа не выявила убытков от обесценения.

Выявление признаков обесценения основных средств предусматривает использование оценок, которые включают, в частности, причину, сроки и сумму обесценения. Обесценение основывается на анализе значительного числа факторов, таких как изменения в текущих условиях конкуренции, ожидания подъема в отрасли, увеличение стоимости капитала, изменения в возможностях привлечения финансирования в будущем, технологическое устаревание, прекращение обслуживания, текущая стоимость замещения и прочие изменения в обстоятельствах, указывающие на наличие обесценения. Определение возмещаемой суммы ПГДП требует использования оценок руководства. Определение стоимости от использования включает методы, основанные на оценке ожидаемых будущих дисконтированных денежных потоков и требующие от Группы проведения оценки таких потоков на уровне ПГДП, а также выбора обоснованной ставки дисконтирования для расчета приведенной стоимости денежных потоков. Такие оценки, включая используемые методы, могут оказать существенное влияние на стоимость от использования и, в конечном итоге, на сумму обесценения.

#### *Затраты на разработку*

Затраты на разработку капитализируются в соответствии с учетной политикой. Первоначальная капитализация затрат основывается на суждении руководства о том, что технологическая и экономическая осуществимость проекта подтверждается, как правило, когда проект по разработке продукта достигает определенной стадии в соответствии с установленной моделью разработки проектов.

*(в тысячах российских рублей)*

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.2 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения (продолжение)

#### *Текущие налоги*

Группа признает обязательства по текущим налогам исходя из оценок возможности начисления дополнительных налогов к уплате. Если итоговые суммы урегулирования таких вопросов отличаются от первоначально отраженных сумм, то разницы оказывают влияние на расходы по налогу на прибыль в том периоде, в котором производится такой расчет. Подробная информация представлена в Примечании 26.

#### *Резерв под обесценение запасов*

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой возможной цены реализации (Примечание 13). Чистая возможная цена реализации оценивается с учетом рыночных условий и цен, существующих на дату отчета о финансовом положении, и определяется менеджерами Группы по продажам и маркетингу. Оценка чистой возможной цены реализации запасов проводится исходя из наиболее надежных данных на дату оценки. Такая оценка учитывает колебания цен и затрат, непосредственно связанные с событиями, произошедшими после отчетной даты, при условии, что они подтверждают наличие условий, существовавших на конец отчетного периода. На 31 декабря 2019 и 2018 годов в отношении запасов был создан резерв чистой возможной цены реализации в размере 1 924 781 тыс. руб. и 1 872 424 тыс. руб. соответственно.

#### *Убытки от обесценения финансовых активов*

Оценка убытков от обесценения всех категорий финансовых активов в соответствии как с МСФО (IFRS) 9, так и МСФО (IAS) 39 требует применения суждений, в частности, оценки сумм и сроков получения будущих денежных потоков и стоимости залогового обеспечения при определении убытков от обесценения, а также оценки значительного увеличения кредитного риска. Такие суждения формируются с учетом ряда факторов, изменения которых могут привести к изменению уровня резервов.

Группа формирует резервы на ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) по торговой и прочей дебиторской задолженности и задолженности по займам выданным для учета оценочных убытков, которые могут возникнуть в связи с неспособностью клиентов осуществить требуемые платежи. При оценке достаточности резерва на ОКУ руководство исходит из собственной оценки текущей экономической ситуации в целом, распределения непогашенных остатков дебиторской задолженности по срокам возникновения, принятой практики списания, кредитоспособности клиента и изменений в условиях платежа. Изменение общих экономических условий, ситуации в отрасли или результатов деятельности конкретного покупателя или заказчика может потребовать внесения корректировок в суммы резерва на ОКУ, отраженные в консолидированной финансовой отчетности. Резервы на ОКУ в отношении дебиторской задолженности и резервов под обесценение предоплаты были созданы в сумме 158 906 тыс. руб. и 122 707 тыс. руб. на 31 декабря 2019 года и 710 127 тыс. руб. и 104 540 тыс. руб. на 31 декабря 2018 года соответственно (Примечания 14 и 15).

#### *Отложенные налоговые активы*

Отложенные налоговые активы анализируются на каждую отчетную дату и уменьшаются в той степени, в которой отсутствует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать отложенный налоговый актив полностью или частично. Оценка указанной вероятности включает в себя субъективные суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности. При оценке вероятности будущего использования отложенных налоговых активов учитываются различные факторы, в т.ч. прошлые результаты операционной деятельности, планы операционной деятельности, истечение срока действия переноса налоговых убытков и стратегии налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от этих оценок, или если эти оценки должны быть скорректированы в будущем, то это может оказать отрицательное влияние на финансовое положение, результаты операционной деятельности и движение денежных средств Группы. В случае если оценка суммы отложенных налоговых активов, которые можно использовать в будущем, снижается, данное снижение признается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.3 Объединение компаний и гудвил

Объединения компаний учитываются с использованием метода приобретения. Неконтрольная доля участия (ранее называвшаяся долей меньшинства) оценивается пропорционально доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании.

Вознаграждение, передаваемое при объединении компаний, первоначально оценивается по справедливой стоимости, которая определяется как сумма справедливой стоимости активов и обязательств, переданных бывшим владельцам приобретаемой компании на дату приобретения и приобретаемой доли участия.

Гудвил изначально оценивается по первоначальной стоимости, определяемой как превышение стоимости переданного вознаграждения, неконтрольной доли участия в приобретенной компании и определенной на дату приобретения справедливой стоимости ранее принадлежавшей покупателю доли в капитале приобретенной компании над справедливой стоимостью ее идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения. В случае если данная величина меньше справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств приобретенной компании, соответствующая разница признается как прибыль от выгодной покупки в составе прибыли или убытка.

После первоначального признания гудвил отражается по первоначальной стоимости за вычетом любых накопленных убытков от обесценения. Группа анализирует гудвил на предмет обесценения не реже одного раза в год. Для целей тестирования гудвила, приобретенного при объединении компаний, на предмет обесценения, гудвил, начиная с даты приобретения компании Группой, распределяется на каждое из подразделений Группы, генерирующих денежные потоки, которые, как предполагается, извлекут выгоду от объединения компаний, независимо от того, относятся другие активы или обязательства приобретаемой компании к указанным подразделениям или нет.

Если гудвил составляет часть ПГДП и часть этого подразделения выбывает, гудвил, относящийся к выбывающей деятельности, включается в балансовую стоимость этой деятельности при определении прибыли или убытка от ее выбытия. В этом случае выбывающий гудвил оценивается исходя из относительной стоимости выбывающей части подразделения и части ПГДП, оставшейся в составе Группы.

#### *Приобретение неконтрольных долей участия*

Изменение доли участия материнской компании в дочернем предприятии без потери контроля учитывается как операция с капиталом (т.е. операции с собственниками, выступающими в качестве таковых). Разница между суммой, на которую корректируется неконтрольная доля участия, и справедливой стоимостью вознаграждения, выплаченного или полученного, отражается непосредственно в капитале в составе резерва под объединение компаний и относится на владельцев материнской компании.

#### *Объединение компаний под общим контролем*

Объединение компаний в рамках операций со сторонами, находящимися под общим контролем с Группой, учитываются с при помощи метода объединения долей.

Активы и обязательства компаний, переданных между сторонами, находящимися под общим контролем, отражаются по их балансовой стоимости в отчетности передающей компании (предшествующего владельца) на дату перехода. Гудвил, возникающий при приобретении компании предшествующим владельцем, также отражается в данной финансовой отчетности. Разница между общей балансовой стоимостью приобретенных чистых активов и суммой выплаченного вознаграждения учтена в данной консолидированной финансовой отчетности в составе капитала. Активы, обязательства и расходы приобретенной компании включаются в консолидированную финансовую отчетность с даты объединения компаний.

*(в тысячах российских рублей)*

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.4 Инвестиции в ассоциированные предприятия

Инвестиции Группы в ее ассоциированные предприятия учитываются по методу долевого участия и первоначально признаются по фактической стоимости, включая гудвил. Ассоциированное предприятие – это компания, на которую Группа оказывает существенное влияние, но которая не является ни дочерним, ни совместным предприятием. Последующие изменения в балансовой стоимости отражают изменения доли Группы в чистых активах ассоциированного предприятия, произошедшие после приобретения. Доля Группы в прибылях и убытках ассоциированных предприятий отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, а ее доля в изменениях прочего совокупного дохода отражается в составе прочего совокупного дохода. Однако если доля Группы в убытках ассоциированного предприятия равна или превышает ее долю участия в нем, то Группа не признает дальнейших убытков, за исключением случаев, когда она обязана осуществлять платежи в адрес ассоциированного предприятия или от его имени.

Нереализованная прибыль по операциям между Группой и ее ассоциированными предприятиями исключается в части, соответствующей доле Группы в ассоциированных предприятиях; нереализованные убытки также исключаются, кроме тех случаев, когда соответствующая операция свидетельствует об обесценении переданного актива.

### 2.5 Пересчет иностранных валют

Компании Группы, зарегистрированные на территории Республики Кипр и в Российской Федерации, ведут бухгалтерский учет в российских рублях и составляют финансовую отчетность в соответствии с МСФО, принятыми Европейским союзом (ЕС), и требованиями ст. 113 Закона Республики Кипр «О компаниях», а также в соответствии с законодательными актами, регулирующими бухгалтерский учет и отчетность в Российской Федерации. Настоящая финансовая отчетность подготовлена на основе данных бухгалтерского учета по российским нормам с корректировками и переклассификаций статей, отраженными с целью достоверного представления информации в соответствии с учетной политикой Группы. Основные корректировки относятся к использованию справедливой стоимости и налогу на прибыль.

Функциональной валютой всех организаций Группы (как российских, так и зарубежных) является российской рубль, валюта региона, в котором преимущественно осуществляется их экономическая деятельность.

С 1 января 2018 года Группа изменила валюту представления отчетности с доллара США («долл. США») на российский рубль, функциональную валюту организаций Группы. По мнению руководства, это поможет пользователям консолидированной финансовой отчетности (владельцам и инвесторам) оценить реальную динамику показателей консолидированной финансовой отчетности Группы с учетом сложившейся в отрасли ситуации и используемых методик.

### 2.6 Финансовые инструменты

#### *(i) Финансовые активы*

##### **Первоначальное признание и оценка**

Финансовые активы при первоначальном признании классифицируются как впоследствии оцениваемые по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Классификация финансовых активов при их первоначальном признании зависит от характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками, и бизнес-модели, используемой Группой для управления финансовыми активами. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила исключение практического характера, первоначально финансовые активы оцениваются по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке. Торговая дебиторская задолженность, в которой отсутствует значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила исключение практического характера, оценивается по цене сделки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 15. Для классификации и оценки финансового актива по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход денежные потоки по такому активу должны представлять из себя исключительно платежи в счет основной суммы долга и проценты на непогашенную часть основной суммы долга. Такая оценка называется тестом SPPI и выполняется на уровне отдельного инструмента.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.6 Финансовые инструменты (продолжение)

Бизнес-модель Группы по управлению финансовыми активами обозначает ее способ управления финансовыми активами с целью генерирования денежных потоков. Бизнес-модель определяет источник будущих денежных потоков: получение предусмотренных договором денежных потоков и/или продажа финансовых активов.

Сделки по покупке или продаже финансовых активов, требующие поставку активов в срок, устанавливаемый законодательством или правилами, принятыми на определенном рынке (торговля на «стандартных условиях»), признаются на дату заключения сделки, то есть на дату, когда Группа принимает на себя обязательство купить или продать актив.

#### **Последующая оценка**

Для цели последующей оценки финансовые активы классифицируются по четырем категориям:

- ▶ финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты);
- ▶ финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход с последующей переклассификацией совокупной прибыли или убытка (долговые инструменты);
- ▶ финансовые активы, отнесенные к категории переоцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход без последующей переклассификации совокупной прибыли или убытка при прекращении признания (долевые инструменты);
- ▶ финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

#### **Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты)**

Данная категория является наиболее значимой для Группы. Группа оценивает финансовые активы по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия:

- ▶ финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков; и
- ▶ условия договора по финансовому активу предусматривают возникновение на определенные даты денежных потоков, которые являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости, впоследствии отражаются с использованием метода эффективной процентной ставки и подлежат обесценению. Доходы и расходы признаются в составе прибыли или убытка при прекращении признания, модификации или обесценении актива.

Финансовые активы Группы, учитываемые по амортизированной стоимости, представлены торговой дебиторской задолженностью, займом ассоциированному лицу и займом директору, включенным в состав прочих внеоборотных финансовых активов.

#### **Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (долговые инструменты)**

Группа оценивает долговые инструменты, переоцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, при одновременном соблюдении следующих условий:

- ▶ финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является владение для получения договорных денежных потоков и продажа; и
- ▶ условия договора по финансовому активу предусматривают возникновение на определенные даты денежных потоков, которые являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Процентный доход, валютная переоценка, убытки от обесценения или сторнирование по долговым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе и рассчитываются таким же образом, как и для финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости. Оставшиеся изменения справедливой стоимости признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания накопленная сумма

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.6 Финансовые инструменты (продолжение)

изменений справедливой стоимости, признанная в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируется в состав прибыли или убытка.

Долговые инструменты Группы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, включают инвестиции в котируемые на бирже долговые инструменты, включенные в прочие внеоборотные финансовые активы.

#### **Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (долевые инструменты)**

При первоначальном признании Группа может принять не подлежащее отмене решение классифицировать инвестиций в долевые инструменты в категорию долевого инструмента, оцениваемого по ССПСД, если они удовлетворяют определению собственного капитала в соответствии с МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации» и не предназначены для торговли. Такая классификация осуществляется отдельно для каждого инструмента.

Прибыль и убыток по таким финансовым активам никогда не относится на прибыль или убыток. Дивиденды признаются в качестве прочего дохода в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, когда право на получение дивидендов установлено, кроме случаев, когда Группа получает выгоду от таких поступлений в форме возмещения части стоимости финансового актива. В таком случае прибыль относится на прочий совокупный доход. Долевые инструменты, оцениваемые по ССПСД, не подлежат оценке на предмет обесценения.

Группа приняла не подлежащее отмене решение классифицировать в данную категорию свои инвестиции в некотируемые на бирже долевые инструменты.

#### **Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток**

Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, включают финансовые активы, предназначенные для торговли, финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток при первоначальном признании, или финансовые активы, которые в обязательном порядке должны оцениваться по справедливой стоимости. Финансовые активы классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретены с целью продажи или обратной покупки в ближайшем будущем. Производные инструменты, включая отдельные встроенные производные инструменты, также классифицируются как предназначенные для торговли, за исключением случаев, когда они определяются как инструменты эффективного хеджирования. Финансовые активы, денежные потоки по которым представляют собой не только платежи основного долга и процентов, классифицируются и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток, независимо от бизнес-модели.

Несмотря на критерии классификации долговых инструментов по амортизированной стоимости или справедливой стоимости через прочий совокупный доход согласно описанию выше, долговые инструменты могут переоцениваться по справедливой стоимости через прибыль или убыток в порядке первоначального признания, если это устраняет или существенно сокращает учетное несоответствие.

Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, учитываются в отчете о финансовом положении по справедливой стоимости, а чистые изменения справедливой стоимости отражаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Данная категория включает производные инструменты и котируемые на бирже долевые инструменты, в отношении которых Группа не принимала не подлежащего отмене решения классифицировать их по ССПСД. Дивиденды по котируемым на бирже долевым инструментам также отражаются в составе прочего дохода в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе после установления права на выплату.

Производный инструмент, встроенный в гибридный договор, с финансовым обязательством или нефинансовым основным договором отделяется от основного договора и отражается в учете как производный инструмент, если экономические характеристики и риски встроенного производного инструмента не имеют тесной связи с экономическими характеристиками и рисками основного договора; независимый инструмент, предусматривающий условия, аналогичные условиям встроенного производного инструмента, подпадает под определение производного инструмента; и гибридный договор не оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Встроенные производные инструменты оцениваются по справедливой стоимости, а изменения их справедливой стоимости признаются в составе прибыли или убытка. Переоценка проводится

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.6 Финансовые инструменты (продолжение)

только тогда, когда изменения условий договора существенно изменяют денежные потоки, которые при их отсутствии ожидалось бы по договору, либо в случае переклассификации актива из состава категории переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Производный инструмент, встроенный в гибридный договор, который включает основной договор, являющийся финансовым активом, не учитывается отдельно. Основной договор, являющийся финансовым активом, вместе со встроенным производным инструментом следует классифицировать полностью как финансовый актив, оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

#### **Прекращение признания**

Признание финансового актива (или, где применимо, – части финансового актива или части группы аналогичных финансовых активов) прекращается (т.е. актив более не отражается в консолидированном отчете о финансовом положении Группы) в основном, если:

- ▶ срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- ▶ Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьему лицу получаемых денежных потоков в полном объеме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению; и либо (а) Группа передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Группа не передала, но и не сохраняет за собой, практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

Если Группа передала все свои права на получение денежных потоков от актива, либо заключила транзитное соглашение, она оценивает, сохранила ли она риски и выгоды, связанные с правом собственности, и, если да, то в каком объеме. Если Группа не передала, но и не сохранила за собой практически все риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, новый актив признается в той степени, в которой Группа продолжает свое участие в переданном активе. В этом случае Группа также признает соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохраненные Группой.

Продолжающееся участие, которое принимает форму гарантии по переданному активу, признается по наименьшей из следующих величин: первоначальной балансовой стоимости актива и максимальной суммы вознаграждения, выплата которой может быть потребована от Группы.

#### **Обесценение финансовых активов в соответствии с МСФО (IFRS) 9**

Группа признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) в отношении всех долговых инструментов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток. ОКУ рассчитываются на основе разницы между денежными потоками, причитающимися в соответствии с договором, и всеми денежными потоками, которые Группа ожидает получить, с дисконтированием по ставке, приблизительно равной первоначальной эффективной процентной ставке. Ожидаемые денежные потоки включают денежные потоки от продажи удерживаемого обеспечения или от других механизмов повышения кредитного качества, которые являются неотъемлемой частью договорных условий.



(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.6 Финансовые инструменты (продолжение)

ОКУ признаются в два этапа. В случае кредитных требований, по которым с момента их первоначального признания кредитный риск значительно не увеличился, создается оценочный резерв под кредитные убытки, которые могут возникнуть вследствие дефолтов, возможных в течение следующих 12 месяцев (ОКУ за 12 месяцев). Для кредитных требований, по которым с момента первоначального признания кредитный риск увеличился значительно, создается оценочный резерв под кредитные убытки, ожидаемые в течение оставшегося срока действия соответствующего финансового инструмента, независимо от сроков наступления дефолта (ОКУ за весь срок).

Группа применяет упрощенный подход к расчету ОКУ в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договорам. Следовательно, Группа не отслеживает изменение кредитного риска, но признает резерв под убытки в размере ОКУ за весь срок жизни актива, на каждую отчетную дату. На основе сумм кредитных убытков в предыдущих периодах Группа сформировала матрицу резервов, скорректированную с учетом прогнозных факторов, применимых к дебиторам и условиям ведения деятельности.

В отношении долговых инструментов, оцениваемых по ССПСД, Группа применяет упрощение о низком кредитном риске. На каждую отчетную дату Группа оценивает, является ли долговой инструмент инструментом с низким кредитным риском, используя всю обоснованную и подтверждаемую информацию, доступную без чрезмерных затрат или усилий. При проведении такой оценки Группа пересматривает внутренний кредитный рейтинг долгового инструмента. Кроме того, Группа считает, что произошло значительное увеличение кредитного риска, если предусмотренные договором платежи просрочены более чем на 30 дней.

Долговые инструменты Группы, оцениваемые по ССПСД, включают только котируемые облигации с высоким инвестиционным рейтингом (Очень хороший и Хороший), присвоенным рейтинговым агентством «Гуд Кредит Рейтинг Адженси», и, следовательно, считаются инвестициями с низким кредитным риском. Согласно учетной политике Группы оценочный резерв под убытки по таким инструментам оценивается в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам. Однако в случае значительного увеличения кредитного риска с момента первоначального признания оценочный резерв под убытки будет признаваться в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Группа использует рейтинги агентства «Гуд Кредит Рейтинг Адженси» как для определения того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска по долговому инструменту, так и для оценки ОКУ.

По мнению руководства Группы, дефолт в отношении финансового актива происходит при просрочке оплаты по договору на 180 дней. Однако в некоторых случаях Группа также может принять решение о наличии дефолта по финансовому активу, когда внутренняя или внешняя информация указывает на то, что получение Группой непогашенной договорной суммы в полном объеме без учета каких-либо инструментов, снижающих кредитный риск, является маловероятным. Финансовый актив подлежит списанию при отсутствии реальных перспектив возмещения договорных денежных потоков.

#### **(ii) Финансовые обязательства**

##### **Первоначальное признание и оценка**

Финансовые обязательства классифицируются при первоначальном признании соответственно как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и займы, кредиторская задолженность или производные инструменты, обозначенные как инструменты хеджирования при эффективном хеджировании.

Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости за вычетом (в случае кредитов, займов и кредиторской задолженности) непосредственно относящихся к ним затрат по сделке.

Финансовые обязательства Группы включают торговую и прочую кредиторскую задолженность, кредиты и займы, в том числе банковские овердрафты, а также производные финансовые инструменты.

##### **Последующая оценка**

Оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.6 Финансовые инструменты (продолжение)

*Финансовые обязательства, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток*

Категория «финансовые обязательства, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» включает финансовые обязательства, предназначенные для торговли, и финансовые обязательства, определенные при первоначальном признании в категорию переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые обязательства классифицируются как предназначенные для торговли, если они принимаются с целью обратного выкупа в ближайшем будущем. Эта категория включает производные финансовые инструменты, в которых Группа является стороной по договору, не определенные в качестве инструментов хеджирования в операциях хеджирования, как они определены в МСФО (IFRS) 9. Выделенные встроенные производные инструменты также классифицируются в качестве предназначенных для торговли, за исключением случаев, когда они определяются как инструменты эффективного хеджирования.

Доходы и расходы по обязательствам, предназначенным для торговли, признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Финансовые обязательства, отнесенные при первоначальном признании в категорию переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, относятся в эту категорию на дату первоначального признания и исключительно при соблюдении критериев МСФО (IFRS) 9. Группа не имеет финансовых обязательств, определенных ею в качестве переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

#### ***Кредиты и займы***

Данная категория является наиболее значимой для Группы. После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются в дальнейшем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Доходы и расходы по таким финансовым обязательствам признаются в составе прибыли или убытка при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки.

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных расходов или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав финансовых расходов в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

К данной категории в основном относятся процентные кредиты и займы. Более подробная информация представлена в Примечании 18.

#### ***Прекращение признания***

Признание финансового обязательства прекращается, если обязательство погашено, аннулировано, или срок его действия истек. Если имеющееся финансовое обязательство заменяется другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличающихся условиях или если условия имеющегося обязательства значительно изменены, такая замена или изменения учитываются как прекращение признания первоначального обязательства и начало признания нового обязательства, а разница в их балансовой стоимости признается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

#### ***(iii) Взаимозачет финансовых инструментов***

Финансовые активы и финансовые обязательства подлежат взаимозачету, а чистая сумма – представлению в консолидированном отчете о финансовом положении, когда имеется осуществимое в настоящий момент юридическое право на взаимозачет признанных сумм и когда имеется намерение произвести расчет на нетто-основе, реализовать активы и одновременно с этим погасить обязательства.

### 2.7 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства, отражаемые в отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках и наличные денежные средства, а также краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.8 Запасы

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой возможной цены реализации. Чистая возможная цена реализации – это расчетная цена реализации в ходе обычной деятельности за вычетом расчетных расходов на завершение производства и расходов по продаже.

#### *Завершенные и незавершенные объекты строительства*

Завершенные и незавершенные объекты строительства – объекты недвижимости, приобретенные или находящиеся на стадии строительства, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности, а не для получения арендных платежей или доходов от прироста стоимости капитала. Данные объекты недвижимости отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой возможной цены реализации. Стоимость определяется в индивидуальном порядке и учитывает следующее:

- ▶ права владения и права аренды земельными участками;
- ▶ затраты на планирование и разработку, затраты на подготовку строительной площадки;
- ▶ стоимость сырья;
- ▶ затраты на оплату труда и суммы, выплаченные строительным субподрядчикам;
- ▶ накладные расходы в строительстве, распределенные пропорционально стадии завершения строительства объекта при обычном уровне загрузки операционных мощностей;
- ▶ расходы по займам.

Стоимость завершенных и незавершенных объектов недвижимости, признанная в составе прибыли или убытка от выбытия, определяется с учетом специальных расходов, понесенных при продаже данных запасов, и доли общих расходов, определенной исходя из соответствующего размера реализуемого имущества.

Запасы классифицируются как краткосрочные при соблюдении следующих условий: i) строительство продолжается; ii) завершение строительства и продажа актива ожидаются в ближайшем будущем (в пределах обычных сроков выполнения работ, превышающих один календарный год), при этом значительных отставаний от графика строительных работ не предполагается. В остальных случаях запасы классифицируются как долгосрочные.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы классифицируются как краткосрочные, даже если они не будут реализованы в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Группа заключает с местными органами власти договоры об инвестировании/совместном инвестировании в жилищное строительство. В рамках данных инвестиционных договоров к Группе могут предъявляться требования о строительстве и передаче местным органам власти:

- ▶ отдельных социальных объектов, в т.ч. школ и детских садов, после завершения их строительства;
- ▶ отдельных объектов инфраструктуры (систем водо-, электро- и теплоснабжения, дорог и т.д.) при строительстве жилых районов.

Если затраты относятся непосредственно к строящимся зданиям, то затраты на строительство указанных объектов отражаются в составе общих затрат на строительство зданий, в отношении которых у Группы имеются инвестиционные права.

(в тысячах российских рублей)

**2. Основные положения учетной политики (продолжение)****2.9 Основные средства**

Основные средства отражаются по стоимости приобретения или строительства, за вычетом накопленной амортизации и накопленного обесценения. Такая стоимость включает в себя затраты, связанные с заменой установок и оборудования, если они отвечают критериям признания. На каждую отчетную дату руководство Группы определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, руководство оценивает возмещаемую стоимость, которая определяется как наибольшая из двух величин: справедливой стоимости актива за вычетом затрат по реализации, с одной стороны, и стоимости от использования, с другой стороны. Балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой суммы, а разница отражается в качестве расхода (убытка от обесценения) в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, сторнируется, если произошло изменение оценок, использованных при определении возмещаемой суммы.

Амортизация основных средств рассчитывается линейным методом. Сроки амортизации, приблизительно равные расчетным срокам полезной службы соответствующих активов, представлены ниже:

|                                      | <u>Годы</u>   |
|--------------------------------------|---|
| Здания                               | От 30 до 50   |
| Оборудование и инвентарь             | 30  |
| Офисное и прочее оборудование        | От 3 до 10  |
| Улучшение арендованной собственности | Более короткий из двух сроков: срока полезной службы и срока аренды |

Прекращение признания основных средств или их значительного компонента происходит при их выбытии или в случае, если в будущем не ожидается получение экономических выгод от использования или выбытия данного актива. Доход или расход, возникающие в результате прекращения признания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за тот отчетный год, в котором было прекращено признание актива.

Остаточная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются в конце каждого отчетного года и корректируются по мере необходимости.

Расходы на ремонт и техобслуживание относятся на затраты по мере их осуществления. Затраты на реконструкцию и модернизацию капитализируются, а замененные объекты списываются.

Затраты на проведение крупномасштабных инспекций отражаются в составе балансовой стоимости основных средств как замена оборудования, если они отвечают критериям признания.

**2.10 Нематериальные активы**

Нематериальные активы, которые были приобретены отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы отражаются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Нематериальные активы, произведенные внутри компании, за исключением капитализированных затрат на разработку продуктов, не капитализируются, и соответствующий расход отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за отчетный год, в котором он возник.

Срок полезного использования нематериальных активов может быть либо ограниченным, либо неопределенным.

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение этого срока с помощью линейного метода и оцениваются на предмет обесценения, если имеются признаки обесценения данного нематериального актива. Период и метод начисления амортизации для нематериального актива с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого отчетного года. Изменение предполагаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, относящихся к активу, отражается в финансовой отчетности как изменение периода или метода начисления амортизации, в зависимости от ситуации, и учитывается как изменение учетных оценок.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.10 Нематериальные активы (продолжение)

Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования либо признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в той категории расходов, которая соответствует функции нематериального актива, либо капитализируются в себестоимости незавершенных объектов недвижимости, классифицируемых как запасы.

Условия инвестиционных договоров с местными органами власти, на основании которых Группа получает права на застройку, могут предусматривать последующую безвозмездную передачу Группой квартир или иных построенных ею объектов недвижимости. Подобный обмен активами может представлять собой бартерную сделку (Примечание 2.19). Права на застройку амортизируются с помощью линейного метода пропорционально стадии завершения строительства объекта. Права аренды амортизируются с помощью линейного метода на протяжении срока действия договора аренды.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования не амортизируются, а тестируются на обесценение ежегодно либо по отдельности, либо в составе ПГДП. При наличии признаков возможного снижения балансовой стоимости данных активов незамедлительно проводится тестирование на предмет обесценения. Срок полезного использования нематериального актива с неопределенным сроком использования пересматривается ежегодно с целью определения того, насколько приемлемо допущение о дальнейшем отнесении данного актива в категорию активов с неопределенным сроком полезного использования. Если это неприемлемо, изменение оценки срока полезного использования – с неопределенного на ограниченный срок – осуществляется на перспективной основе.

Доход или расход от списания с баланса нематериального актива рассчитываются как разница между чистой выручкой от выбытия актива и балансовой стоимостью актива и признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в момент списания данного актива с баланса.

### 2.11 Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. Если такие признаки имеют место или если требуется проведение ежегодной проверки актива на обесценение, Группа производит оценку возмещаемой стоимости актива. Возмещаемая стоимость актива – это наибольшая из следующих величин: справедливой стоимости актива или подразделения, генерирующего денежные потоки (ПГДП), за вычетом расходов на продажу, и стоимости от использования актива. Возмещаемая стоимость определяется для отдельного актива, кроме случаев, когда актив не генерирует приток денежных средств, которые, в основном, независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. Если балансовая стоимость актива или ПГДП превышает его возмещаемую стоимость, актив считается обесцененным и списывается до возмещаемой стоимости. При оценке стоимости от использования расчетные будущие денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием ставки дисконтирования до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и рисков, относящихся к данным активам.

При определении справедливой стоимости актива за вычетом затрат на продажу применяется соответствующая модель оценки. Эти расчеты подтверждаются оценочными коэффициентами, котировками цен свободно обращающихся на рынке акций дочерних предприятий или прочими доступными показателями справедливой стоимости.

Убытки от обесценения продолжающейся деятельности признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в составе тех категорий расходов, которые соответствуют функции обесцененного актива, за исключением ранее переоцененных объектов недвижимости, когда переоценка была признана в составе прочего совокупного дохода. В этом случае убыток от обесценения также признается в составе прочего совокупного дохода в пределах суммы ранее проведенной переоценки.

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки того, что ранее признанные убытки от обесценения актива, за исключением гудвила, больше не существуют или сократились. Если такой признак имеется, Группа рассчитывает возмещаемую стоимость актива или ПГДП. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются только в том случае, если имело место изменение в оценке, которая использовалась для определения возмещаемой стоимости актива, со времени последнего признания убытка от обесценения. Восстановление ограничено таким образом, что балансовая стоимость актива не может превышать его возмещаемую стоимость, а также не может превышать балансовую стоимость за вычетом амортизации, по которой данный актив признавался бы в случае, если в предыдущие годы не был бы признан убыток от обесценения.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.12 Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество включает земельные участки, целевое использование которых еще не определено, и завершенные объекты недвижимости (преимущественно офисные помещения, коммерческие склады и жилую недвижимость), которые практически не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или доходов от прироста капитала или и того, и другого.

Доля недвижимости, которой владеет Группа по договору операционной аренды, классифицируется и отражается как инвестиционное имущество, если данная недвижимость попадает под определение инвестиционного имущества и Группа использует модель справедливой стоимости в отношении признаваемого актива.

Инвестиционное имущество первоначально оценивается по фактической стоимости с учетом затрат по сделке. После первоначального признания инвестиционное имущество учитывается по справедливой стоимости, которая отражает рыночные условия на отчетную дату. Доход или убыток от изменений справедливой стоимости инвестиционного имущества включается в отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за тот год, когда такой доход или убыток возникает.

Инвестиционное имущество списывается с баланса при выбытии, либо в случае, если оно изъято из использования, и от его выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Прибыль или убыток от выбытия или изъятия из эксплуатации инвестиционного имущества признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за отчетный год, в котором имело место выбытие или изъятие из эксплуатации. Переводы в состав инвестиционного имущества осуществляются тогда и только тогда, когда имеет место изменение характера его использования, например, окончание его использования владельцем, а также передача в операционную аренду третьему лицу. Переводы из состава инвестиционного имущества осуществляются только тогда, когда имеет место изменение характера его использования, например, начало его использования владельцем или начало разработки с целью продажи.

При переводе из состава инвестиционного имущества в состав имущества, занимаемого владельцем, или запасов, в качестве стоимости имущества для последующего учета принимается его справедливая стоимость на дату изменения характера его использования. Если имущество, используемое Группой в качестве имущества, занимаемого собственником, становится инвестиционным имуществом, Группа отражает в учете такое имущество в соответствии с указанной политикой в составе основных средств до даты изменения характера его использования. При переводе из состава запасов в состав инвестиционного имущества, любая разница между справедливой стоимостью имущества на день перевода и его прежней балансовой стоимостью отражаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе. Если Группа завершает строительство или освоение сооруженных хозяйственным способом объектов инвестиционного имущества, разница между справедливой стоимостью объектов имущества на эту дату и его предыдущей балансовой стоимостью признается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Проценты по займам и кредитам, полученным для финансирования строительства и освоения объектов инвестиционного имущества, капитализируются в течение периода, необходимого для завершения строительства и подготовки объекта для предполагаемого использования. Прочие затраты по займам относятся на расходы.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.13 Отложенный налог на прибыль

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц с использованием балансового метода. Отложенные налоги на прибыль отражаются по всем временным разницам между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в финансовой отчетности, за исключением ситуаций, когда отложенные налоги возникают при первоначальном признании гудвила либо актива или обязательства в результате операции, которая не является сделкой по объединению компаний и которая, в момент ее совершения, не оказывает влияния на учетную или налоговую прибыль или убыток.

Отложенный налоговый актив признается только в той степени, в какой существует значительная вероятность получения налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму вычитаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются по налоговым ставкам, применение которых ожидается в период реализации актива или погашения обязательства, на основе действующих или объявленных (и практически принятых) на отчетную дату налоговых ставок.

Отложенные налоги на прибыль признаются в отношении всех временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние и ассоциированные предприятия, а также совместную деятельность, за исключением тех случаев, когда Группа контролирует сроки реализации временных разниц, и при этом существует значительная вероятность того, что временные разницы не будут уменьшены в обозримом будущем.

Отложенный налог, относящийся к статьям, признанным не в составе прибыли или убытка, также не признается в составе прибыли или убытка. Статьи отложенных налогов признаются в соответствии с лежащими в их основе операциями либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в капитале.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств, и отложенные налоги относятся к одной и той же налогооблагаемой компании и налоговому органу.

### 2.14 Резервы

Резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются отток ресурсов, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности. В тех случаях, когда Группа ожидает возмещения расходов, например, по договору страхования, сумма возмещения отражается как отдельный актив, но только при условии, что получение такого возмещения практически не вызывает сомнений.

Если влияние временной стоимости денег является значительным, то резервы рассчитываются путем дисконтирования ожидаемых будущих денежных потоков по ставке до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и, если применимо, риски, связанные с конкретным обязательством. При применении дисконтирования увеличение резерва, происходящее в связи с течением времени, признается как расход по займам.

### 2.15 Капитал

#### *Уставный капитал и добавочный капитал*

Обыкновенные акции и непогашаемые привилегированные акции, дивиденды по которым выплачиваются по усмотрению эмитента, отражаются в составе капитала. Затраты на оплату услуг третьим сторонам, непосредственно связанные с выпуском новых акций, отражаются в составе капитала как уменьшение суммы, полученной в результате данной эмиссии. Сумма превышения справедливой стоимости полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций отражается как эмиссионный доход.

#### *Резерв по вкладу в уставный капитал*

Резерв по вкладу в уставный капитал учитывает эффект дисконтирования займов, которые были получены от и выданы компаниям, находящимся под общим контролем, на условиях, отличных от рыночных условий, а также вклады акционеров и распределение капитала в пользу акционеров.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.15 Капитал (продолжение)

#### *Резерв под объединение компаний*

Резерв под объединение компаний представляет собой:

- ▶ разницу между чистыми активами приобретенных дочерних предприятий и суммой вознаграждения, уплаченного при приобретении, которая учитывалась по методу объединения долей, а также учитывает влияние изменений структуры Группы, включая реорганизацию материнской компании.
- ▶ разницы между балансовой стоимостью неконтрольной доли участия в приобретенных компаниях и суммой вознаграждения, уплаченного за данную долю.

#### *Резерв по пересчету иностранной валюты*

Резерв по пересчету иностранной валюты учитывает результат пересчета из функциональной валюты в валюту представления, если они отличаются.

#### *Дивиденды*

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности.

### 2.16 Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью

Консолидированные дочерние предприятия, в которых Группе принадлежит менее 100% долей, являются обществами с ограниченной ответственностью («ООО»). В соответствии с российским законодательством, участник ООО имеет право выйти из ООО в любое время и требовать выплаты его доли в стоимости чистых активов общества, определенной исходя из обязательной отчетности ООО по состоянию на 31 декабря года, предшествующего году выхода. ООО обязано выплатить участнику его долю в течение трех месяцев после заявления участника о выходе.

В соответствии с МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: раскрытие и представление информации» и Разъяснением КРМФО (IFRIC) 2 «Доли участников в кооперативных организациях и аналогичные инструменты» часть чистых результатов и капитала дочерних предприятий по МСФО, приходящаяся на доли, не принадлежащие прямо или косвенно Компании, классифицируется как чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в консолидированных дочерних предприятиях и представляет собой отдельный компонент краткосрочных обязательств Группы. Доля держателей неконтрольных долей участия в прибылях и убытках таких дочерних предприятий отражается отдельной строкой «Чистая прибыль/(убыток), приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью» в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

В случае если величина чистых активов дочерних предприятий, учрежденных в форме ООО, является отрицательной, держатели неконтрольных долей участия отражаются в составе капитала.

### 2.17 Признание выручки

Группа отражает выручку из следующих основных источников:

- ▶ строительство жилой недвижимости;
- ▶ реализация незавершенных проектов;
- ▶ аренда коммерческой недвижимости;
- ▶ услуги тепло-, электро- и энергоснабжения;
- ▶ услуги технического надзора;
- ▶ выручка от операций по бартеру.

Выручка оценивается исходя из суммы вознаграждения, указанной в договоре с заказчиком, за исключением сумм, получаемых от имени третьих сторон.



(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.17 Признание выручки (продолжение)

#### *Строительство жилой недвижимости*

Сумма выручки определяется исходя из суммы вознаграждения, предусмотренной договором с заказчиком, за исключением сумм, получаемых от имени третьих сторон и скорректированных с учетом влияния существенного финансового компонента. Финансовый компонент представляет собой сумму, отражающую ту цену, по которой заказчик оплатил бы предполагаемые товары либо услуги денежными средствами в момент (либо по мере) передачи ему товаров или услуг (т.е. цена продажи при условии оплаты денежными средствами).

Сумма финансового компонента оценивается при использовании ставки дисконтирования, которая будет отражена в составе отдельной сделки финансирования между Группой и заказчиком при вступлении договора в силу. Процентные расходы, отражаемые в результате корректировок с учетом существенного финансового компонента, представлены тем же образом, что и затраты по финансированию.

В качестве исключения практического характера Группа не корректирует предполагаемую сумму вознаграждения с учетом влияния существенного финансового компонента, если Группа ожидает, что при вступлении договора в силу период между передачей Группой имущества заказчику и оплатой имущества заказчиком составит максимум один год.

Выручка признается в тот момент, когда заказчик получает контроль над жилой недвижимостью. Дата передачи контроля зависит от условий договора. Группа осуществляет строительство и продает жилую недвижимость в рамках двух основных видов договоров: (а) договоры купли-продажи и (б) долгосрочные договоры о совместном инвестировании.

- (а) Выручка по договорам купли-продажи отражается в момент подписания Группой и заказчиком акта приема-передачи.
- (б) Долгосрочные договоры о совместном инвестировании заключаются, как правило, на ранних этапах строительства жилой недвижимости. По условиям данных договоров Группа не вправе передавать имущество другим заказчикам:
  - (i) Выручка по договорам о совместном инвестировании, подписанным до 1 января 2017 года, отражается в момент подписания Группой и заказчиком акта приема-передачи.
  - (ii) С 1 января 2017 года в результате поправок в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ, Группа имеет юридически закрепленное право на получение оплаты за выполненные работы. Таким образом, выручка по договорам о совместном инвестировании, подписанным после 1 января 2017 года, отражается в течение определенного периода с использованием метода затраченной стоимости. В рамках данного метода выручка отражается исходя из стоимости работ или производственных ресурсов, затраченных компанией на погашение обязательства по отношению к общему объему производственных ресурсов, который компания ожидает затратить на погашение этого обязательства. Группа полагает, что метод затраченной стоимости является подходящим методом для оценки степени выполнения такого обязательства до момента его полного погашения. Группа рассчитывает степень выполнения путем соотнесения затрат, фактически понесенных в ходе выполнения работ по состоянию на определенную дату, к общей сумме ожидаемых затрат по договору. Для целей определения степени выполнения обязательств до момента их полного погашения стоимость земельных участков и разрешений исключается из фактически понесенных затрат и общей суммы ожидаемых затрат по договору, поскольку данная стоимость не влияет на степень завершенности строительства и рассматривается в качестве затрат на исполнение договора.

Полная сумма вознаграждения по договорам о совместном инвестировании выплачивается заранее, и Группа пришла к выводу, что такие договоры содержат существенный финансовый компонент.

#### *Реализация незавершенных проектов*

Группа рассматривает инвестиции в недвижимость (приобретение земельных участков) и продажу недвижимости в качестве основной деятельности и поэтому отражает такие доходы в качестве выручки в момент передачи земельного участка заказчику.

*(в тысячах российских рублей)*

## **2. Основные положения учетной политики (продолжение)**

### **2.17 Признание выручки (продолжение)**

#### *Аренда коммерческой недвижимости*

Группа предоставляет коммерческую недвижимость и земельные участки в аренду связанным сторонам и третьим лицам. Доход по аренде, получаемый по договорам операционной аренды, признается равномерно в течение срока аренды, за исключением условного дохода по аренде, который признается по мере получения. Премии, получаемые в связи с прекращением срока действия договора аренды, признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе по мере их получения.

#### *Услуги тепло-, электро- и энергоснабжения*

Группа предоставляет услуги тепло-, электро- и энергоснабжения связанным сторонам и третьим лицам (передача тепловой энергии и электричества посредством коммунальных сетей Группы), а также услуги по подключению третьих лиц к коммунальным сетям. Группа отражает выручку в течение периода предоставления соответствующих услуг.

#### *Услуги технического надзора*

Группа предоставляет услуги технического надзора за строительством связанным сторонам и третьим лицам и отражает выручку в течение периода предоставления соответствующих услуг.

#### *Выручка от операций по бартеру*

Группа заключает с местными органами власти инвестиционные договоры на строительство жилых районов. По условиям инвестиционных договоров Группа обязана на безвозмездной основе предоставить ряд квартир физическим лицам либо построить социальные объекты и передать их местным властям в обмен на право на застройку. Подобный обмен активами представляет собой бартерную сделку. Передача квартир и социальных объектов является сделкой продажи, а учет соответствующих обязательств осуществляется по расчетной справедливой стоимости квартир / социальных объектов к передаче по состоянию на дату получения прав на застройку. Выручка от операций по бартеру отражается в момент приемки квартиры либо социального объекта местными властями и (или) их передачи третьим лицам.

### **2.18 Процентный доход**

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, и процентным финансовым активам, классифицированным в качестве имеющихся в наличии для продажи, процентный доход или расход признается с использованием метода эффективной процентной ставки, который точно дисконтирует ожидаемые будущие выплаты или поступления денежных средств на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или, если это уместно, в течение менее продолжительного периода, до чистой балансовой стоимости финансового актива или обязательства. Процентный доход включается в состав доходов от финансирования в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

### **2.19 Операции по бартеру**

Группа заключает инвестиционные соглашения на строительство зданий, по условиям которых некоторое количество квартир и/или коммерческих площадей подлежит передаче местным органам власти (кроме того подразумевается строительство некоторых объектов инфраструктуры) в обмен на право на застройку. Данная операция по обмену активами/бартеру рассматривается в качестве операции, генерирующей выручку. В том случае, когда возможно достоверно оценить справедливую стоимость полученных прав на застройку, выручка оценивается по справедливой стоимости прав на застройку, скорректированной на сумму переданных денежных средств или их эквивалентов. В том случае, когда невозможно достоверно оценить справедливую стоимость полученных прав на застройку, выручка оценивается по справедливой стоимости обмениваемых объектов недвижимости, скорректированной на сумму переданных денежных средств или их эквивалентов.

*(в тысячах российских рублей)*

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.20 Вознаграждения работникам

#### *Обязательства по государственному пенсионному обеспечению*

В процессе обычной деятельности Группа уплачивает взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации, фонды социального и медицинского страхования и в фонд занятости по действующим официальным ставкам исходя из заработной платы до вычета налогов. Обязательные взносы в Пенсионный фонд относятся на расходы по мере их возникновения. Группа не имеет юридического или добровольно принятого на себя обязательства по осуществлению дополнительных отчислений в отношении указанных выплат.

### 2.21 Классификация активов и обязательств

Активы и обязательства относятся к оборотным/краткосрочным, если их реализация или урегулирование ожидается в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, за исключением запасов и обязательств по договорам, которые классифицируются как оборотные/краткосрочные, если Компания намерена реализовать их или планирует урегулировать их в течение обычного операционного цикла, который может составлять более 12 месяцев. Все прочие активы и обязательства относятся к внеоборотным/долгосрочным.

## 3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации

### 3.1 Новые и пересмотренные стандарты и разъяснения

Принципы учета, принятые при составлении консолидированной финансовой отчетности, соответствуют принципам, применявшимся при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, за исключением новых стандартов и разъяснений, принятых в странах ЕС на 1 января 2019 года. Группа не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу. Характер и влияние изменений в результате применения этих новых стандартов описаны ниже.

#### *МСФО (IFRS) 16 «Аренда»*

МСФО (IFRS) 16 заменяет собой МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды».

МСФО (IFRS) 16 вводит единую балансовую модель учета аренды для арендаторов. Арендатор признает актив в форме права пользования, который представляет собой имеющееся у него право использования базового актива, и обязательство по аренде, которое представляет собой обязательство арендатора по перечислению арендных платежей. Существуют освобождения от признания для краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Арендодатель продолжает вести учет в соответствии с действующим стандартом – а именно продолжает классифицировать аренду как финансовую или операционную.

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 с 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. Следовательно, кумулятивный эффект от применения МСФО (IFRS) 16 признается как корректировка остатка нераспределенной прибыли на 1 января 2019 года, без пересчета сравнительных данных за 2018 год, которые представляются в соответствии с МСФО (IAS) 17 и соответствующими разъяснениями. Группа также будет использовать освобождения, предложенные в стандарте в отношении договоров аренды, срок которых истекает в течение 12 месяцев и которые не предусматривают опциона на покупку («краткосрочная аренда»), а также в отношении признания договоров аренды базовых активов с низкой стоимостью.

В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 16, информация о характере и влиянии данных изменений приводится ниже. В 2019 году Группа также впервые применяет некоторые прочие поправки и разъяснения, но они не оказывают влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

#### *(а) Определение аренды*

Ранее при заключении договора Группа проверяла его на предмет наличия признаков аренды согласно Разъяснению КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды». В настоящий момент Группа оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды на основании нового определения аренды. В соответствии с МСФО (IFRS) 16 договор в целом или его отдельные компоненты

(в тысячах российских рублей)

**3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации****3.1 Новые и пересмотренные стандарты и разъяснения (продолжение)**

являются договором аренды, если по этому договору передается право контролировать использование определенного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение.

При заключении или переоценке договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет возмещение на компоненты, являющиеся и не являющиеся арендой, на основании их относительной отдельной стоимости.

**(б) В качестве арендатора**

Портфель арендных договоров Группы в основном состоит из договоров аренды земельных участков для строительства жилой недвижимости, предназначенной для продажи.

В качестве арендатора Группа классифицирует договоры аренды как операционную или финансовую аренду на основании того, передаются ли практически все риски и выгоды, связанные с владением. В соответствии с МСФО (IFRS) 16 Группа признает активы в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении большинства договоров аренды, т.е. данные договоры аренды учитываются на балансе. Тем не менее, Группа решила не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении некоторых договоров аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает платежи по договорам аренды, связанные с такой арендой, в составе расходов линейным методом в течение срока аренды.

Группа представляет активы в форме права пользования отдельной строкой в отчете о финансовом положении, если они не соответствуют определению основных средств, и обязательства по аренде – в строке «Прочие обязательства» (Примечание 21).

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа признает дополнительные активы в форме права пользования и дополнительные обязательства по аренде. Влияние перехода кратко представлено ниже.

|                                    | <b>На 1 января<br/>2019 г.</b> |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Активы в форме права пользования   | 668 478                        |
| Прочие долгосрочные обязательства  | 478 324                        |
| Прочие краткосрочные обязательства | 198 787                        |

Балансовая стоимость активов в форме права пользования и обязательств по аренде представлена ниже:

|   | <b>На 31 декабря 2019<br/>г.</b> | <b>На 1 января 2019<br/>г.</b> |
|---|----------------------------------|--------------------------------|
| <b>Внеоборотные активы</b>  |                                  |                                |
| Основные средства   | 17 047                           | 15 079                         |
| Активы в форме права пользования  | 447 248                          | 668 478                        |
| <b>Итого активы</b>   | <b>464 295</b>                   | <b>683 557</b>                 |
| <b>Капитал и обязательства</b>  |                                  |                                |
| Прочие долгосрочные обязательства   | 368 008                          | 478 324                        |
| Прочие краткосрочные обязательства  | 224 813                          | 198 787                        |
| <b>Итого капитал и обязательства, включая чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью</b> | <b>592 821</b>                   | <b>677 111</b>                 |

На 1 января 2019 года Группа дисконтировала арендные платежи с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств для оценки обязательств по аренде в отношении договоров аренды, ранее классифицированных как операционная аренда. Средневзвешенная ставка привлечения дополнительных заемных средств для различных договоров аренды составила 11,38-13,54%.

**(в) Основные положения новой учетной политики**

*(в тысячах российских рублей)*

### 3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации

#### 3.1 Новые и пересмотренные стандарты и разъяснения (продолжение)

##### Активы в форме права пользования

Группа отражает активы в форме права пользования с даты начала аренды (т.е. с даты, когда базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения с учетом переоценки обязательств по аренде. Стоимость активов в форме права пользования включает в себя сумму отраженных обязательств по аренде, первоначальных прямых затрат и арендных платежей, совершенных на дату начала аренды или до этой даты, за вычетом полученных стимулирующих платежей. При отсутствии достаточной уверенности в том, что Группа получит право владения арендованным активом в конце срока аренды, признанные активы в форме права пользования амортизируются линейным методом в течение наименьшего из двух сроков: предполагаемого срока полезного использования актива и срока действия аренды. Активы в форме права пользования подлежат обесценению.

Амортизация активов в форме права пользования осуществляется линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: предполагаемый срок полезного использования актива или срок аренды.

##### Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа отражает обязательства по аренде по приведенной стоимости арендных платежей, которые подлежат осуществлению в течение срока аренды. Арендные платежи включают в себя фиксированные платежи (включая по существу фиксированные платежи) за вычетом стимулирующих платежей к получению, переменных арендных платежей, которые зависят от индекса или ставки, и сумм, ожидаемых к уплате по гарантии ликвидационной стоимости. Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и сумму штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются как расходы в том периоде, когда происходит событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

При расчете приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, если процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, балансовая стоимость обязательств по аренде переоценивается в случае модификации договора, изменения срока аренды, изменения по существу фиксированных арендных платежей или изменения оценки в отношении приобретения базового актива.

##### Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

Группа применяет исключение в отношении признания краткосрочной аренды к своим краткосрочным договорам аренды машин и оборудования, (т.е. к договорам аренды, срок которых истекает в течение 12 месяцев с даты первоначального применения и которые не предусматривают опцион на покупку). Группа также применяет исключение в отношении признания активов с низкой стоимостью к аренде офисного оборудования с низкой стоимости. Арендные платежи по краткосрочным договорам аренды и договорам аренды активов с низкой стоимостью признаются как расходы по аренде линейным методом в течение срока аренды и составляют 31 850 тыс. руб. за год, закончившийся 31 декабря 2019 года (Примечание 7.4).

##### Существенное суждение при определении срока аренды по договорам с возможностью продления

Группа определяет срок аренды как не подлежащий досрочному прекращению период аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он будет исполнен, или периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на прекращение аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он не будет исполнен. Группа применяет суждение в отношении оценки степени уверенности в том, что опцион на продление будет исполнен. Иными словами, Группа учитывает все значимые факторы, которые обуславливают возникновение экономического стимула для продления аренды. После даты начала Группа переоценивает срок аренды в случае наступления существенного события или изменения обстоятельств, находящихся под ее контролем и влияющих на ее способность исполнить или не исполнить опцион на продление (например, изменение бизнес-стратегии).

(в тысячах российских рублей)

**3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации****3.1 Новые и пересмотренные стандарты и разъяснения (продолжение)**Существенное суждение при оценке ставки привлечения дополнительных заемных средств

Группа не может легко определить процентную ставку, заложенную в договоре аренды, в связи с чем для оценки обязательств по аренде она использует ставку привлечения дополнительных заемных средств. Ставка привлечения дополнительных заемных средств представляет собой ставку процента, по которой на дату начала арендных отношений арендатор мог бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости актива в форме права пользования, в аналогичных экономических условиях. Таким образом, данная ставка отражает, сколько Группе пришлось бы заплатить, и требует оценки в случаях, когда отсутствуют наблюдаемые ставки (например, для дочерних предприятий, которые не участвуют в финансовых операциях) или когда необходима корректировка ставок для отражения условий аренды.

(з) Суммы, отраженные в отчете о финансовом положении и отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе

Ниже представлена балансовая стоимость активов в форме права пользования и обязательств по аренде, а также ее изменения в течение года:

|  | <b>Активы в<br/>форме права<br/>пользования</b> | <b>Долгосрочные<br/>обязательства<br/>по аренде</b> | <b>Краткосрочные<br/>обязательства<br/>по аренде</b> |
|--|---|---|--|
| <b>На 1 января 2019 г.</b>   | <b>668 478</b>                                  | <b>(478 324)</b>                                    | <b>(198 787)</b>                                     |
| Поступления  | 8 080   | (13 796)  | –  |
| Увеличение в результате приобретения дочернего предприятия (Прим. 5.1) | 26 275  | (12 143)  | (14 514)   |
| Амортизационные расходы  | (255 585)                                       | –   | –  |
| Процентные расходы   | –   | –   | (78 082)   |
| Арендные платежи   | –   | –   | 202 825  |
| Переклассификация  | –   | 136 255   | (136 255)  |
| <b>На 31 декабря 2019 г.</b>   | <b>447 248</b>                                  | <b>(368 008)</b>                                    | <b>(224 813)</b>                                     |

Активы в форме права пользования связаны с арендой земельных участков.

(д) В качестве арендодателя

Учетная политика, применяемая к Группе в качестве арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16, не отличается от учетной политики по МСФО (IAS) 17.

(в тысячах российских рублей)

### 3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации

#### 3.1 Новые и пересмотренные стандарты и разъяснения (продолжение)

*Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль»*

Разъяснение рассматривает порядок учета налога на прибыль, когда существует неопределенность налоговых трактовок, что влияет на применение МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль». Разъяснение не применяется к налогам и сборам, которые не относятся к сфере применения МСФО (IAS) 12, а также не содержит особых требований, касающихся процентов и штрафов, связанных с неопределенными налоговыми трактовками. В частности, в разъяснении анализируются следующие вопросы:

- ▶ рассматривает ли организация неопределенные налоговые трактовки отдельно;
- ▶ допущения, которые организация делает в отношении проверки налоговых трактовок налоговыми органами;
- ▶ как организация определяет налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток), налоговую базу неиспользованные налоговые убытки, неиспользованные налоговые льготы и ставки налога;
- ▶ как организация рассматривает изменения фактов и обстоятельств.

Организация должна решить, рассматривать ли каждую неопределенную налоговую трактовку по отдельности или вместе с одной или несколькими другими неопределенными налоговыми трактовками. Необходимо использовать подход, который позволит с большей точностью предсказать результат разрешения неопределенности.

Группа применяет существенное суждение при выявлении неопределенности в отношении правил исчисления налога на прибыль. Поскольку Группа осуществляет свою деятельность в сложной международной среде, она оценивает, оказывало ли применение разъяснения влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы. Разъяснение не оказало влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

*Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Условия о досрочном погашении с потенциальным отрицательным возмещением»*

Согласно МСФО (IFRS) 9 долговой инструмент может оцениваться по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход при условии, что предусмотренные договором денежные потоки являются «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга» (тест SPPI) и инструмент удерживается в рамках соответствующей бизнес-модели, позволяющей такую классификацию. Поправки к МСФО (IFRS) 9 разъясняют, что финансовый актив удовлетворяет тесту SPPI независимо от того, какое событие или обстоятельство приводит к досрочному расторжению договора, а также независимо от того, какая сторона выплачивает или получает обоснованное возмещение за досрочное расторжение договора. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

*Поправки к МСФО (IAS) 19 «Внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе»*

Поправки к МСФО (IAS) 19 рассматривают порядок учета в случаях, когда внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе происходит в течение отчетного периода. Поправки разъясняют, что если внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе происходит в течение отчетного периода, организация должна определить стоимость услуг текущего периода применительно к оставшейся части периода после внесения изменений в программу, ее сокращения или полного погашения обязательств по программе, исходя из актуарных допущений, использованных для переоценки чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами, отражающих вознаграждения, предлагаемые по программе, и активы программы после данного события. Организация также должна определить чистую величину процентов применительно к оставшейся части периода после внесения изменений в программу, ее сокращения или полного погашения обязательств по программе, с использованием: чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами, отражающих вознаграждения, предлагаемые по программе, и активы программы после данного события; и ставки дисконтирования, использованной для переоценки этого чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами.

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку у нее не было намерения вносить изменения в программу, сокращать программу или погашать обязательства по программе в течение года.

(в тысячах российских рублей)

### 3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации

#### 3.1 Новые и пересмотренные стандарты и разъяснения (продолжение)

*Поправки к МСФО (IAS) 28 «Долгосрочные доли участия в ассоциированных компаниях и совместных предприятиях»*

Поправки разъясняют, что организация должна применять МСФО (IFRS) 9 к долгосрочным вложениям в ассоциированную организацию или совместное предприятие, к которым не применяется метод долевого участия, но которые, в сущности, составляют часть чистой инвестиции в ассоциированную организацию или совместное предприятие (долгосрочные вложения). Данное разъяснение является важным, поскольку оно подразумевает, что к таким долгосрочным вложениям применяется модель ожидаемых кредитных убытков согласно МСФО (IFRS) 9.

В поправках также разъясняется, что при применении МСФО (IFRS) 9 организация не принимает во внимание убытки, понесенные ассоциированной организацией или совместным предприятием, либо убытки от обесценения чистой инвестиции, признанные в качестве корректировок чистой инвестиции в ассоциированную организацию или совместное предприятие, возникающих вследствие применения МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия».

Данные поправки не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку объем инвестиций в ассоциированное предприятие является незначительным для финансовой отчетности Группы.

#### **Ежегодные усовершенствования МСФО, цикл поправок за 2015-2017 годы**

Совет по МСФО выпустил «Ежегодные усовершенствования МСФО: цикл поправок за 2015–2017 годы», которые представляют собой ряд поправок к МСФО. Поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты.

- ▶ МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов» и МСФО (IFRS) 11 «Совместные предприятия». Поправки к МСФО (IFRS) 3 разъясняют, что при приобретении контроля над компанией, которая является совместным предприятием, требуется выполнить переоценку ранее имеющихся долей участия в ней. Поправки к МСФО (IFRS) 11 разъясняют, что при приобретении совместного контроля над компанией, которая является совместным предприятием, выполнение переоценки ранее имеющихся долей участия в ней не требуется. Данные поправки не оказали существенного влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку отсутствуют операции, в результате которых приобретается совместный контроль.
- ▶ МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль». Поправки разъясняют, что налоговые последствия в отношении дивидендов в большей степени связаны с прошлыми операциями или событиями, которые генерировали распределяемую прибыль, чем с распределениями между собственниками. Следовательно, организация должна признавать налоговые последствия в отношении дивидендов в составе прибыли или убытка, прочего совокупного дохода или собственного капитала в зависимости от того, где организация первоначально признала такие прошлые операции или события.
- ▶ Организация должна применять данные поправки в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. При первом применении данных поправок организация должна применять их к налоговым последствиям в отношении дивидендов, признанных на дату начала самого раннего сравнительного периода или после этой даты. Поскольку текущая практика Группы соответствует требованиям данных поправок, они не оказали влияния на ее промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность.
- ▶ МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам». Поправки разъясняют, что организация должна учитывать займы, полученные специально для приобретения квалифицируемого актива, в рамках займов на общие цели, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки этого актива к использованию по назначению или продаже. Организация должна применять данные поправки в отношении затрат по заимствованиям, понесенных на дату начала годового отчетного периода, в котором она впервые применяет данные поправки, или после этой даты. Компания должна применять данные поправки в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Применение поправок привело к пересчету затрат по займам, капитализированных как часть недвижимости Группы в процессе строительства, а влияние поправок на финансовую отчетность Группы описано в Примечании 4.



(в тысячах российских рублей)

### 3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации

#### 3.2 Выпущенные Советом по МСФО стандарты финансовой отчетности, поправки и разъяснения, которые были одобрены ЕС, но еще не вступили в силу

Ниже приводятся новые и пересмотренные стандарты и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчетности Группы. Группа намерена применить новые и пересмотренные стандарты, разъяснения и поправки к ним после их вступления в силу.

*Поправки к ссылкам на «Концептуальные основы» в МСФО (выпущены 29 марта 2018 года)*

29 марта 2018 года Совет по МСФО выпустил пересмотренные «Концептуальные основы финансовой отчетности». «Концептуальные основы» содержат свод концепций подготовки финансовой отчетности и стандартизации, руководство по разработке единой учетной политики для организаций, подготавливающих отчетность, и информацию, позволяющую другим заинтересованным сторонам лучше понять и трактовать стандарты. Совет по МСФО также выпустил отдельный сопроводительный документ «Поправки к ссылкам на «Концептуальные основы» в МСФО», в котором представлены поправки к соответствующим стандартам с целью обновления ссылок на пересмотренные «Концептуальные основы». Задача заключается в содействии переходу на пересмотренные «Концептуальные основы» организациям, которые разрабатывают учетную политику на их базе, если в отношении определенной операции нет применимого МСФО. Для организаций, подготавливающих отчетность и разрабатывающих учетную политику на базе «Концептуальных основ», последние вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты.

*Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»: «Определение существенности»*

Поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты, при этом разрешается досрочное применение. В поправках разъясняется определение существенности и порядок его применения. Согласно новому определению, «информация является существенной, если можно обоснованно ожидать, что ее пропуск, искажение или маскировка повлияют на решения основных пользователей финансовой отчетности общего назначения, принимаемые ими на основе данной финансовой отчетности, предоставляющей финансовую информацию о конкретной отчитывающейся организации». Кроме того, были скорректированы разъяснения к определению. Поправки также призваны обеспечить единообразие при определении существенности в рамках всех МСФО.

*Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 17: «Реформа базовой процентной ставки» (выпущены 26 сентября 2019 года, утверждены 15 января 2020 года)*

Базовые процентные ставки, такие как межбанковские ставки предложения, играют важную роль на глобальных финансовых рынках. С помощью базовых ставок осуществляется индексация широкого спектра финансовых продуктов на триллионы долларов и прочих валют, начиная от ипотечных кредитов и заканчивая производными инструментами. Неопределенность, возникающая в результате влияния реформы на сроки и объем ожидаемых будущих денежных потоков, может негативно влиять на некоторые требования в отношении учета хеджирования, предусмотренные МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 39. Ввиду наличия такой неопределенности, компаниям придется прекратить учет хеджирования. Они также не смогут учитывать новые отношения хеджирования. По мнению Совета по МСФО, пользователи финансовой отчетности не будут располагать полезной информацией вследствие прекращения учета хеджирования исключительно по причине такого фактора неопределенности. В связи с этим Совет по МСФО решил внести поправки в отдельные требования в отношении учета хеджирования в соответствии с МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 39, чтобы предусмотреть исключения в рамках данного периода неопределенности.

В результате принятия предложенных изменений:

- отдельные требования в отношении учета хеджирования будут модифицированы таким образом, чтобы применяющие их организации исходили из допущения, что базовая процентная ставка, на которой основываются хеджированные денежные потоки и денежные потоки, полученные по инструментам хеджирования, не подвергнется изменениям в результате проведения реформы базовой процентной ставки;
- потребуются раскрывать информацию о том, в какой мере предложенные поправки повлияли на отношения хеджирования организаций; и
- следует обратить внимание, что данные поправки будут обязательными.

Также следует отметить, что Совет по МСФО предлагает внести поправки в отдельные требования в отношении учета хеджирования исключительно в соответствии с проектом стандарта и что такие предложения не должны рассматриваться в качестве освобождения от любых прочих последствий, возникающих в связи с реформой базовой процентной ставки. Кроме того, в проекте стандарта подчеркивается, что, если отношения

(в тысячах российских рублей)

### 3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации

#### 3.2 Выпущенные Советом по МСФО стандарты финансовой отчетности, поправки и разъяснения, которые были одобрены ЕС, но еще не вступили в силу (продолжение)

хеджирования больше не отвечают требованиям в отношении учета хеджирования по не указанным в проекте причинам, все еще требуется прекращение учета хеджирования.

*Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов» – «Определение бизнеса»*

Совет по МСФО выпустил поправки в отношении «Определения бизнеса» (поправки к МСФО (IFRS) 3), направленные на разрешение трудностей, возникающих тогда, когда организация решает, был ли приобретен бизнес или группа активов. Данные поправки вступают в силу в отношении объединений бизнеса и покупки активов с датой приобретения, которая приходится на первый годовой период, начинающийся 1 января 2020 года или после этой даты, при этом разрешается досрочное применение.

Указанные поправки не оказывают значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

#### 3.3 Выпущенные Советом по МСФО стандарты финансовой отчетности, поправки и разъяснения, которые не были одобрены ЕС

*МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»*

Стандарт применяется для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2021 года или после этой даты, при этом допускается досрочное применение, если также применяются МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» и МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты». МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации о заключенных договорах страхования. Согласно стандарту, аналогичные принципы должны применяться в отношении всех имеющихся договоров перестрахования и инвестиционных договоров с условиями дискреционного участия. Цель заключается в предоставлении организациями соответствующей информации, которая достоверно представляет такие договоры. Эта информация дает основание для пользователей финансовой отчетности оценивать влияние договоров в рамках МСФО (IFRS) 17 на финансовое положение, финансовые показатели и движение денежных потоков организации.

*МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности: классификация обязательств в категорию краткосрочных или долгосрочных»*

Совет по Международным стандартам финансовой отчетности выпустил поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности: классификация обязательств в категорию краткосрочных или долгосрочных», предусматривающие более общий подход к классификации обязательств в соответствии с МСФО (IAS) 1 на основании договорных соглашений на отчетную дату. Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности: классификация обязательств в категорию краткосрочных или долгосрочных» влияют исключительно на представление обязательств в отчете о финансовом положении, а не на суммы или сроки признания какого-либо актива, обязательства, доходов или расходов, или информацию, которая подлежит раскрытию организациями в отношении указанных статей. В поправках:

- разъясняется, что классификация обязательств в категорию краткосрочных или долгосрочных должна осуществляться исходя из прав, действующих на конец отчетного периода; необходимо согласовать формулировку во всех затрагиваемых пунктах, чтобы ссылаться на «право» отложить погашение обязательства на срок не менее 12 месяцев и четко указать, что только права, существующие «на конец отчетного периода» должны влиять на классификацию обязательств;
- разъясняется, что классификацию не затрагивают ожидания в отношении того, будет ли организация использовать свое право отложить погашение обязательства; и
- ясно указывается, что к погашению обязательств относится передача контрагенту денежных средств, долевых инструментов, прочих активов или услуг.

Совет по Международным стандартам финансовой отчетности выпустил предварительный проект, переносящий дату вступления в силу данных поправок на 1 января 2023 года.

*Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», МСФО (IAS) 16 «Основные средства», МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы», Ежегодные усовершенствования (выпущены 1 мая 2020 года)*

(в тысячах российских рублей)

### 3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации

#### 3.3 Выпущенные Советом по МСФО стандарты финансовой отчетности, поправки и разъяснения, которые не были одобрены ЕС

Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса» уточняют ссылку в МСФО 3 на Концептуальные основы в части представления информации в финансовой отчетности, не изменяя требования к отражению в учете объединений бизнеса.

Поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства» запрещают компании вычитать из стоимости основных средств суммы, полученные от продажи товаров, произведенных в рамках подготовки актива к использованию. Вместо этого, компания должна признавать выручку и соответствующую себестоимость в отчете о прибыли или убытке.

Поправки к МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы» уточняют, какие именно расходы должна включать компания при оценке, является ли договор заведомо убыточным.

Ежегодные усовершенствования вносят незначительные поправки к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности», МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство» и Иллюстративные примеры к МСФО (IFRS) 16 «Аренда».

Поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, и предусматривают ретроспективное применение. Допускается досрочное применение.

### 4. Пересчет сравнительной информации

#### Чистая стоимость реализации запасов и резерв по обременительным договорам

В марте 2019 года Комитет по разъяснениям МСФО выпустил разъяснение относительно передачи построенного актива в течение определенного периода времени в соответствии с МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам». Комитет пришел к выводу, что запасы (незавершенное производство) непроданных строящихся квартир, которые признает организация, не являются квалифицируемым активом. В предыдущие периоды Группа капитализировала затраты по займам, относящиеся к земельным участкам (и аналогичным активам), приобретенным в процессе строительства. Согласно классификации организации не разрешается капитализировать затраты по займам, так как они не связаны напрямую с приобретением, созданием или производством квалифицируемого актива.

Группа осуществила ретроспективный пересчет в течение текущего года в результате применения данного разъяснения:

- ▶ На 31 декабря 2018 года балансовая стоимость запасов была завышена на 424 463 тыс. руб., сумма отложенных налоговых активов была занижена на 38 180 тыс. руб., сумма отложенных налоговых обязательств была завышена на 46 713 тыс. руб., накопленные убытки были занижены на 286 236 тыс. руб., стоимость чистых активов, приходящихся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью, была завышена на 53 334 тыс. руб. в отчете о финансовом положении на 31 декабря 2018 года;
- ▶ Себестоимость реализации была завышена на 178 229 тыс. руб., общехозяйственные и административные расходы были завышены на 62 444 тыс. руб., прочие операционные расходы были занижены на 69 948 тыс. руб., доходы от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества были завышены на 9 602 тыс. руб., финансовые доходы были завышены на 3 610 тыс. руб., затраты по финансированию были занижены на 320 668 тыс. руб., расходы по налогу на прибыль были завышены на 32 631 тыс. руб. в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2018 года.

(в тысячах российских рублей)

**4. Пересчет сравнительной информации (продолжение)**

Ниже представлена информация о влиянии вышеуказанных изменений на отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, и на отчет о финансовом положении на 31 декабря 2018 года:

| <b>За год, закончившийся 31 декабря 2018 г.</b>   |                                 |   |                        |
|---|---------------------------------|---|------------------------|
|   | <b>По данным<br/>отчетности</b> | <b>Изменение в<br/>учетной политике</b> | <b>После пересчета</b> |
| Себестоимость реализации  | (14 514 059)                    | 178 229                                 | (14 335 830)           |
| <b>Валовая прибыль</b>  | <b>4 640 565</b>                | <b>178 229</b>                          | <b>4 818 794</b>       |
| Общехозяйственные и административные расходы  | (1 201 007)                     | 62 444                                  | (1 138 563)            |
| Прочие операционные доходы  | 419 662                         | –                                       | 419 662                |
| Прочие операционные расходы   | (1 907 505)                     | (69 948)                                | (1 977 453)            |
| Изменение справедливой стоимости инвестиционного имущества  | 782 887                         | (9 602)                                 | 773 285                |
| <b>Операционная прибыль</b>   | <b>2 734 602</b>                | <b>161 123</b>                          | <b>2 895 725</b>       |
| Затраты по финансированию   | (1 939 878)                     | (324 278)                               | (2 264 156)            |
| Чистая (прибыль)/убыток, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью                                     | –                               | 53 452                                  | 53 452                 |
| <b>Прибыль/(убыток) до налога на прибыль</b>  | <b>1 628 015</b>                | <b>(109 703)</b>                        | <b>1 518 312</b>       |
| Расход/(экономия) по налогу на прибыль  | (1 021 324)                     | 32 631                                  | (988 693)              |
| <b>Прибыль/(убыток) за год</b>  | <b>606 691</b>                  | <b>(77 072)</b>                         | <b>529 619</b>         |
| <b>Приходящиеся на:</b>   |                                 |   |                        |
| Участников материнской компании   | 606 704                         | (77 072)                                | 529 632                |
| Неконтрольные доли участия  | (13)                            | –                                       | (13)                   |
| <b>На 31 декабря 2018 г.</b>  |                                 |   |                        |
|   | <b>По данным<br/>отчетности</b> | <b>Изменение в<br/>учетной политике</b> | <b>После пересчета</b> |
| <b>Внеоборотные активы</b>  |                                 |   |                        |
| Отложенные налоговые активы   | 583 334                         | 38 180                                  | 621 514                |
| <b>Итого внеоборотные активы</b>  | <b>17 631 277</b>               | <b>38 180</b>                           | <b>17 669 457</b>      |
| <b>Оборотные активы</b>   |                                 |   |                        |
| Запасы  | 24 703 321                      | (424 463)                               | 24 278 858             |
| <b>Итого оборотные активы</b>   | <b>35 241 813</b>               | <b>(424 463)</b>                        | <b>34 817 350</b>      |
| <b>Итого активы</b>   | <b>52 873 090</b>               | <b>(386 283)</b>                        | <b>52 486 807</b>      |
| <b>Капитал</b>  |                                 |   |                        |
| Накопленные убытки  | (2 270 325)                     | (286 236)                               | (2 556 561)            |
| <b>Капитал, приходящийся на участников материнской компании</b>   | <b>17 713 407</b>               | <b>(286 236)</b>                        | <b>17 427 171</b>      |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>   |                                 |   |                        |
| Отложенные налоговые обязательства  | 3 552 007                       | (46 713)                                | 3 505 294              |
| <b>Итого долгосрочные обязательства</b>   | <b>18 542 827</b>               | <b>(46 713)</b>                         | <b>18 496 112</b>      |
| <b>Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью</b>  | <b>677 886</b>                  | <b>(53 334)</b>                         | <b>624 552</b>         |
| <b>Итого капитал и обязательства, включая чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью</b> | <b>52 873 090</b>               | <b>(386 283)</b>                        | <b>52 486 807</b>      |

(в тысячах российских рублей)

**4. Пересчет сравнительной информации (продолжение)**

Ниже представлена информация о влиянии вышеуказанных изменений на отчет о финансовом положении на 1 января 2018 года:

|   | На 1 января 2018 г.  |                              |                   |
|---|----------------------|------------------------------|-------------------|
|   | По данным отчетности | Изменение в учетной политике | После пересчета   |
| <b>Внеоборотные активы</b>  |                      |                              |                   |
| Долгосрочные запасы   | 1 407 542            | –                            | 1 407 542         |
| Отложенные налоговые активы   | 578 160              | 9 819                        | 587 979           |
| <b>Итого внеоборотные активы</b>  | <b>15 814 973</b>    | <b>9 819</b>                 | <b>15 824 792</b> |
| <b>Оборотные активы</b>   |                      |                              |                   |
| Запасы  | 19 121 066           | (262 993)                    | 18 858 073        |
| <b>Итого оборотные активы</b>   | <b>32 857 887</b>    | <b>(262 993)</b>             | <b>32 594 894</b> |
| <b>Итого активы</b>   | <b>48 999 602</b>    | <b>(253 174)</b>             | <b>48 746 428</b> |
| <b>Капитал</b>  |                      |                              |                   |
| Накопленные убытки  | (3 401 182)          | (209 164)                    | (3 610 346)       |
| <b>Капитал, приходящийся на участников материнской компании</b>   | <b>15 950 864</b>    | <b>(209 164)</b>             | <b>15 741 700</b> |
| Неконтрольная доля участия  | 571 223              | 117                          | 571 340           |
| <b>Итого капитал</b>  | <b>16 522 087</b>    | <b>(209 047)</b>             | <b>16 313 040</b> |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>   |                      |                              |                   |
| Отложенные налоговые обязательства  | 2 934 060            | (42 443)                     | 2 891 617         |
| <b>Итого долгосрочные обязательства</b>   | <b>17 994 880</b>    | <b>(42 443)</b>              | <b>17 952 437</b> |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>  |                      |                              |                   |
| Резервы   | 79 290               | (1 684)                      | 77 606            |
| <b>Итого краткосрочные обязательства</b>  | <b>14 482 635</b>    | <b>(1 684)</b>               | <b>14 480 951</b> |
| <b>Итого капитал и обязательства, включая чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью</b> | <b>48 999 602</b>    | <b>(253 174)</b>             | <b>48 746 428</b> |

(в тысячах российских рублей)

**5. Объединения компаний, приобретения и выбытия****5.1 Приобретение дочернего предприятия и неконтрольной доли участия****Приобретение дочернего предприятия**

В сентябре 2018 года Группа приобрела 65%-ную долю участия в компании, расположенной в Москве. Приобретенная доля участия в новой компании представляет собой группу активов и обязательств, связанных с реализацией нового строительного проекта. На 31 декабря 2018 года Группа признала чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью, в размере 624 552 тыс. руб.

Ниже представлены активы и обязательства, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении на дату приобретения 65%-ной доли участия в сентябре 2018 года:

|  | <b>Справедливая<br/>стоимость активов<br/>и обязательств</b> |
|--|--|
| Денежные средства и их эквиваленты   | 10 786   |
| Запасы (Прим. 13)  | 5 499 761  |
| Нематериальные активы (Прим. 10)   | 2 554 605  |
| Дебиторская задолженность  | 325 368  |
| Отложенные налоговые активы  | 88 668   |
| Прочие обязательства   | (2 387 726)  |
| Процентные кредиты и займы   | (2 692 266)  |
| Кредиторская задолженность   | (487 903)  |
| <b>Итого чистые активы</b>   | <b>2 911 293</b>   |
| За вычетом чистых активов, приходящихся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью                            | (590 491)  |
| <b>Итого чистые активы за вычетом чистых активов, приходящихся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью</b> | <b>2 320 802</b>   |
| Вознаграждение, уплаченное в денежной форме  | (1 282 448)  |
| Вознаграждение, уплаченное в неденежной форме  | (1 038 354)  |
| <b>Итого сумма вознаграждения, уплаченного в результате приобретения</b>   | <b>(2 320 802)</b>   |

Вознаграждение, уплаченное в неденежной форме, представляет собой зачет кредитов выданных и соответствующих сумм процентов к получению от предыдущих владельцев приобретенной компании.

**Ниже представлен анализ движения денежных средств в связи с приобретением**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Денежное вознаграждение   | (1 282 448)        |
| За вычетом полученных денежных средств  | (10 786)           |
| <b>Чистое расходование денежных средств в связи с приобретением дочернего предприятия</b> | <b>(1 271 662)</b> |

С даты приобретения нового дочернего предприятия до 31 декабря 2018 года от держателей неконтрольных долей участия было получено 87 395 тыс. руб. в качества вклада в капитал. Данная сумма будет использована для дальнейшей реализации проекта.

В ноябре 2019 года Группа заключила связанную сделку по приобретению оставшейся 35%-ной доли участия в компании, 65%-ная доля участия в которой была приобретена в сентябре 2018 года (см. выше), и 100%-ной доли участия в новом дочернем предприятии, расположенном в Москве.

Вознаграждение за данную связанную сделку было отнесено на приобретение НДУ и нового дочернего предприятия исходя из относительных значений справедливой стоимости этих долей, скорректированных на ликвидность и скидки за контроль на дату совершения сделки.

Ниже представлено описание сделки.

(в тысячах российских рублей)

**5. Объединения компаний, приобретения и выбытия (продолжение)****5.1 Приобретение дочернего предприятия и неконтрольной доли участия (продолжение)****Приобретение неконтрольной доли участия****Условное вознаграждение**

Условное вознаграждение было согласовано в рамках договора купли-продажи с предыдущим владельцем. Условное вознаграждение выплачивается в полном объеме предыдущему владельцу не позднее 31 декабря 2021 года при соблюдении ряда условий. Такие условия включают изменение Группой разрешений на строительство и внесение корректировок в проектную документацию для строительства.

На дату приобретения и на 31 декабря 2019 года справедливая стоимость условного вознаграждения составила 324 169 и 328 407 тыс. руб. соответственно (Примечание 21). Условное вознаграждение на дату приобретения было распределено на приобретение НДУ и приобретение дочернего предприятия в размере 184 225 тыс. руб. и 139 944 тыс. руб. соответственно. Справедливая стоимость условного вознаграждения определялась на основе дисконтирования потоков денежных средств, которые должны быть выплачены продавцу. Условное вознаграждение было классифицировано как финансовое обязательство, оцененное по справедливой стоимости через прибыль или убыток, и отражено в составе прочих финансовых обязательств. Если бы ставка дисконтирования была на 1 п.п. выше или ниже, условное обязательство на дату приобретения увеличилось или уменьшилось бы на 6 193 тыс. руб. и 6 024 тыс. руб. соответственно.

|  | <b>20 ноября 2019 г.</b> |
|--|--------------------------|
| <b>Переданное вознаграждение</b>   |                          |
| Выплаченное вознаграждение (включено в состав денежных потоков от финансовой деятельности) | 78 765                   |
| Неоплаченная часть вознаграждения (Прим. 20)   | 508 255                  |
| Условное вознаграждение  | 184 225                  |
| Затраты по сделке (Прим. 20)   | 217                      |
| <b>Итого сумма вознаграждения</b>  | <b>771 462</b>           |

В следующей таблице представлены справедливая стоимость вознаграждения и приобретенные неконтрольные доли участия:

|   | <b>20 ноября 2019 г.</b> |
|---|--------------------------|
| <b>Переданное вознаграждение</b>  |                          |
| Итого сумма вознаграждения  | 771 462                  |
| Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью | (494 136)                |
| <b>Разница между балансовой стоимостью и вознаграждением</b>  | <b>277 326</b>           |

В следующей таблице представлены изменения в чистых активах, приходящихся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью, за 2019 год:

|  | <b>Чистые активы, приходящиеся на<br/>держателей неконтрольных долей участия<br/>в обществах с ограниченной<br/>ответственностью</b> |
|--|--|
| <b>На 1 января 2019 г.</b>   | <b>624 552</b>   |
| Доля в убытке до даты приобретения   | (130 416)  |
| Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в приобретенном обществе с ограниченной ответственностью | (494 136)  |
| <b>На 31 декабря 2019 г.</b>   | <b>-</b>   |

Разница в размере 277 326 тыс. руб. между балансовой стоимостью обязательства перед держателями неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью на дату приобретения и вознаграждением за сделку, представлена в сумме 130 416 тыс. руб. в составе убытков НДУ до даты приобретения, и раскрыта в составе строки Чистый убыток, приходящийся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью, в сумме 146 910 тыс. руб. в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

(в тысячах российских рублей)

**5. Объединения компаний, приобретения и выбытия (продолжение)****5.1 Приобретение дочернего предприятия и неконтрольной доли участия (продолжение)****Приобретение дочернего предприятия**

На дату приобретения чистые активы составили 962 297 тыс. руб. Приобретение было классифицировано как объединение бизнесов и учитывалось по методу приобретения. Разница между справедливой стоимостью приобретенных чистых активов и суммой выплаченного вознаграждения составила 376 201 тыс. руб. и была отражена в составе прибыли от выгодной покупки (Примечание 7.6).

Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов и обязательств нового дочернего предприятия на дату приобретения была установлена исходя из отчета независимого оценщика и представлена ниже:

|  | <u>20 ноября 2019 г.</u> |
|--|--------------------------|
| Нематериальные активы (Прим. 10)   | 165 272                  |
| Активы в форме права пользования (Прим. 3.1)                                       | 26 275                   |
| Запасы (Прим. 13)  | 2 350 830                |
| Активы по договорам (Прим. 22)   | 104 225                  |
| Дебиторская задолженность  | 158 185                  |
| Налоги к возмещению  | 17 211                   |
| Денежные средства  | 194 469                  |
| Заемные средства - долгосрочная часть  | (11 383)                 |
| Кредиторская задолженность   | (22 971)                 |
| Обязательства по отложенному налогу на прибыль (Прим. 8)                           | (230 609)                |
| Обязательства по договорам (Прим. 22)  | (1 634 126)              |
| Обязательства по аренде (Прим. 3.1)  | (26 657)                 |
| Прочие обязательства   | (128 424)                |
| <b>Итого идентифицируемые чистые активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b> | <b><u>962 297</u></b>    |

|   |         |
|---|---------|
| Предложенное вознаграждение за приобретение | 586 096 |
| Прибыль от выгодной покупки                 | 376 201 |

Нематериальные активы представлены правами на застройку. Балансовая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности приблизительно равна ее справедливой стоимости.

Группа признала прибыль от выгодной покупки в размере 376 201 тыс. руб., что является следствием более позднего перехода контроля в соответствии с МСФО по сравнению с датой обсуждения сделки. По мере осуществления проекта строительства риски, связанные с дочерним предприятием, уменьшаются, что находит отражение в более высокой справедливой стоимости, признанной в консолидированном отчете на дату приобретения, по сравнению с согласованным вознаграждением.

В следующей таблице указана справедливая стоимость на дату приобретения в отношении каждого основного класса предложенного вознаграждения.

|   | <u>20 ноября 2019 г.</u> |
|---|--------------------------|
| <b>Переданное вознаграждение</b>                    |                          |
| Вознаграждение, выплаченное в виде денежных средств | 59 833                   |
| Неоплаченная часть вознаграждения (Прим. 20)        | 386 087                  |
| Условное вознаграждение                             | 139 944                  |
| Затраты по сделке (Прим. 20)                        | 232                      |
| <b>Итого вознаграждение</b>                         | <b><u>586 096</u></b>    |

|  | <u>20 ноября 2019 года</u> |
|--|----------------------------|
| <b>Анализ денежных потоков при приобретении</b>  |                            |
| Вознаграждение, выплаченное в виде денежных средств  | (59 833)                   |
| За вычетом денежных средств, приобретенных вместе с дочерним предприятием  | 194 469                    |
| <b>Чистое поступление денежных средств в результате приобретения (включаются в состав денежных потоков от инвестиционной деятельности)</b> | <b><u>134 636</u></b>      |

С даты приобретения выручка и убыток до налогообложения дочернего предприятия Группы составили 124 414 тыс. руб. и 3 327 тыс. руб. соответственно. Если бы объединение состоялось в начале года, выручка составила бы 742 923 тыс. руб., а убыток Группы до налогообложения – 275 890 тыс. руб. При определении данных сумм руководство исходило из того, что корректировки справедливой стоимости, возникшие на дату приобретения, были бы аналогичными и в случае, если бы приобретение имело место 1 января 2019 года.



(в тысячах российских рублей)

**5. Объединения компаний, приобретения и выбытия (продолжение)****5.2 Выбытие дочерних предприятий***Выбытие проекта*

В 2015 году Группа продала третьей стороне проект недвижимости, однако соответствующая дебиторская задолженность не была погашена. В 2019 году Группа получила от покупателя права на застройку земельных участков в Московской области на сумму 512 565 тыс. руб. (Примечание 10) в погашение данной дебиторской задолженности.

В июле 2019 года Группа продала 100%-ную долю участия в дочернем предприятии, владевшим проектом, третьей стороне за вознаграждение в размере 620 000 тыс. руб.

В таблице ниже представлена балансовая стоимость активов и обязательств выбывшей компании на дату выбытия:

|   | <i>На дату выбытия</i> |
|---|------------------------|
| Права на застройку (Прим. 10)   | 512 565                |
| Отложенные налоговые активы   | 4 027                  |
| Налоги к возмещению   | 103 450                |
| Денежные средства и их эквиваленты  | 917                    |
| <b>Чистые активы</b>  | <b>620 969</b>         |
| Переданное вознаграждение   | 620 000                |
| Убыток от выбытия дочернего предприятия (Прим. 7.6)                       | 959                    |
| Денежные средства от выбытия проекта за вычетом выбывших денежных средств | 619 083                |

*Выбытие прочих дочерних предприятий*

В 2019 году Группа продала третьей стороне 100%-ную долю участия в дочернем предприятии с чистыми активами на дату выбытия в размере 4 611 тыс. руб. за вознаграждение в 10 тыс. руб. Убыток от выбытия дочернего предприятия в размере 4 601 тыс. руб. представлен в составе операционных расходов (Примечание 7.6). Отток денежных средств от выбытия данного дочернего предприятия за вычетом выбывших денежных средств составил 54 тыс. руб.

В 2019 году Группа продала связанной стороне 100%-ную долю участия в дочернем предприятии за вознаграждение в размере 401 000 тыс. руб.

В таблице ниже представлена балансовая стоимость активов и обязательств выбывших компаний на дату выбытия:

|  | <i>На дату выбытия</i> |
|--|------------------------|
| Основные средства (Прим. 9)  | 47 792                 |
| Дебиторская задолженность  | 307 096                |
| Займы выданные   | 69 270                 |
| Денежные средства и их эквиваленты   | 58 622                 |
| Обязательства по отложенному налогу (Прим. 8)  | (4 153)                |
| Налог на прибыль и прочие налоги   | (1 118)                |
| Резервы (Прим. 23)   | (216)                  |
| Обязательства по договорам (Прим. 22)  | (50 129)               |
| Кредиторская задолженность   | (23 702)               |
| <b>Чистые активы</b>   | <b>403 462</b>         |
| Вознаграждение за приобретение (полученные денежные средства)                          | 401 000                |
| Убыток от выбытия дочернего предприятия (Прим. 7.6)                                    | 2 462                  |
| Денежные средства от выбытия дочерних предприятий за вычетом выбывших денежных средств | 342 378                |

(в тысячах российских рублей)

**6. Инвестиции в ассоциированные предприятия**

Группа учитывает инвестиции в ассоциированные предприятия по методу долевого участия. Группа владеет долей участия в размере 25% + 1 акция в компании, предоставляющей услуги в Уральском федеральном округе Российской Федерации. В июне 2018 года Группа признала поступления в инвестиции в ассоциированные предприятия в связи с осуществлением денежного вноса в ассоциированное предприятие. Доля участия Группы осталась на неизменном уровне.

В 2019 году Группа получила дивиденды в размере 14 740 тыс. руб., включая налог на дивиденды в размере 1 916 тыс. руб.

В 2019 году Группа признала дополнительные инвестиции в размере 10 тыс. руб., которые являются незначительными по отдельности приобретениями ассоциированных предприятий.

Ниже представлена информация о влиянии изменений инвестиций в ассоциированные предприятия на данные финансовой отчетности:

|  | <b>За годы, закончившиеся<br/>31 декабря</b> |                |
|--|--|----------------|
|  | <b>2019 г.</b>                               | <b>2018 г.</b> |
| <b>Входящий остаток на 1 января</b>    | <b>59 276</b>                                | <b>43 675</b>  |
| Дивидендный доход                      | (14 740)                                     | –              |
| Вложение в виде денежных средств       | –  | 3 308          |
| Дополнительные инвестиции              | 10   | –              |
| Доля в (убытке)/прибыли за год         | (5 505)                                      | 12 293         |
| <b>Исходящий остаток на 31 декабря</b> | <b>39 041</b>                                | <b>59 276</b>  |

В следующей таблице представлена краткая финансовая информация об инвестициях в ассоциированное предприятие, расположенное в Уральском федеральном округе:

|  | <b>31 декабря 2019 г.</b> | <b>31 декабря 2018 г.<br/>(пересчитано)</b> |
|--|---------------------------|---|
| Оборотные активы                       | 272 357                   | 370 536                                     |
| Внеоборотные активы                    | 33 751                    | 35 448                                      |
| Краткосрочные обязательства            | (149 984)                 | (168 881)                                   |
| Уставный капитал                       | (14 175)                  | (14 175)                                    |
| Нераспределенная прибыль               | (141 949)                 | (222 928)                                   |
| Доля Группы в капитале                 | 25%                       | 25%   |
| Балансовая стоимость инвестиции Группы | 39 031                    | 59 276                                      |

  

|  | <b>За годы, закончившиеся 31 декабря</b> |                                  |
|--|--|----------------------------------|
|  | <b>2019 г.</b>                           | <b>2018 г.<br/>(пересчитано)</b> |
| Выручка                                | 1 279 385                                | 1 102 141                        |
| Себестоимость реализации               | (1 214 547)                              | (1 047 408)                      |
| Прочие доходы и расходы                | (87 486)                                 | 11 892                           |
| (Убыток)/прибыль до налогообложения    | (22 648)                                 | 66 625                           |
| Экономия/(расход) по налогу на прибыль | 629                                      | (17 454)                         |
| (Убыток)/прибыль за год                | (22 019)                                 | 49 171                           |
| Доля Группы в прибыли                  | (5 505)                                  | 12 293                           |

(в тысячах российских рублей)

**7. Доходы и расходы****7.1 Выручка**

Выручка включает в себя следующее:

|   | <b>За годы, закончившиеся 31 декабря</b> |                   |
|---|--|-------------------|
|   | <b>2019 г.</b>                           | <b>2018 г.</b>    |
| <b>Выручка по договорам с покупателями</b>          |  |                   |
| Реализация жилой недвижимости                       | 17 982 707                               | 18 644 114        |
| Выручка от операций по бартеру                      | –  | 59 869            |
| Услуги технического надзора                         | 152 589                                  | 97 442            |
| Реализация услуг тепло-, электро- и энергоснабжения | 149 257                                  | 103 178           |
| Прочая выручка                                      | 348 905                                  | 159 298           |
| <b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>    | <b>18 633 458</b>                        | <b>19 063 901</b> |
| Арендный доход                                      | 36 846                                   | 90 723            |
| <b>Итого</b>  | <b>18 670 304</b>                        | <b>19 154 624</b> |

Выручка по договорам с покупателями включает в себя следующее:

|  | <b>За годы, закончившиеся 31 декабря</b> |                   |
|--|--|-------------------|
|  | <b>2019 г.</b>                           | <b>2018 г.</b>    |
| <b>Выручка, признаваемая в течение периода</b>             |  |                   |
| Реализация жилой недвижимости                              | 10 006 737                               | 11 707 355        |
| Реализация услуг тепло-, электро- и энергоснабжения        | 149 257                                  | 103 178           |
| Услуги технического надзора                                | 152 589                                  | 97 442            |
| <b>Итого выручка, признаваемая в течение периода</b>       | <b>10 308 583</b>                        | <b>11 907 975</b> |
| <b>Выручка, признаваемая в определенный момент времени</b> |  |                   |
| Реализация жилой недвижимости                              | 7 975 970                                | 6 936 759         |
| Выручка от операций по бартеру                             | –  | 59 869            |
| Прочая выручка   | 348 905                                  | 159 298           |
| <b>Выручка, признаваемая в определенный момент времени</b> | <b>8 324 875</b>                         | <b>7 155 926</b>  |
| <b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>           | <b>18 633 458</b>                        | <b>19 063 901</b> |

Выручка каждого отчетного сегмента, представленного в Примечании 27, в основном включает в себя выручку от реализации жилой недвижимости за исключением сегмента «Управляющая компания», выручка которого в основном включает в себя доход от аренды.

Результаты реализации услуг тепло-, электро- и энергоснабжения представляют собой выручку от передачи электричества и тепловой энергии поставщиком коммунальных услуг третьим лицам и связанным сторонам, а также выручку от подключения клиентов к коммунальным сетям.

(в тысячах российских рублей)

**7. Доходы и расходы (продолжение)****7.1 Выручка (продолжение)**

Ниже в таблице представлена информация о дебиторской задолженности, а также об активах и обязательствах по договорам с покупателями:

|  | <b>За годы, закончившиеся<br/>31 декабря</b> |                |
|--|--|----------------|
|  | <b>2019 г.</b>                               | <b>2018 г.</b> |
| Дебиторская задолженность, включенная в состав торговой и прочей дебиторской задолженности | 619 620                                      | 300 643        |
| Активы по договорам  | 408 123                                      | 355 198        |
| Авансы, полученные от покупателей (Прим. 22), включенные в обязательства по договорам      | 8 243 122                                    | 5 815 529      |

Активы по договорам в основном относятся к юридически закреплённому праву Группы на получение оплаты за выполненные работы на отчетную дату. Активы по договорам переводятся в состав дебиторской задолженности, когда данное право становится безусловным. Авансы, полученные от покупателей, представляют собой денежные выплаты, полученные от покупателей, и включаются в состав обязательств по договорам. Описание существенных изменений активов и обязательств по договорам представлено в Примечании 22.

Общая величина цены сделки, распределенной на невыполненные (либо частично невыполненные) обязательства, на 31 декабря 2019 года составляет 7 834 999 тыс. руб. (31 декабря 2018 года: 5 460 331 тыс. руб.) и будет отражена в течение последующего одного года или двух лет.

**7.2 Вознаграждения работникам, износ и амортизация**

Расчеты с персоналом, амортизация основных средств и нематериальных активов, включенные в себестоимость реализации, а также общехозяйственные, административные и иные расходы, составили:

|  | <b>За годы, закончившиеся<br/>31 декабря</b> |                |
|--|--|----------------|
|  | <b>2019 г.</b>                               | <b>2018 г.</b> |
| Расчеты с персоналом, включая отчисления на социальное обеспечение | 1 109 053                                    | 837 755        |
| - Заработная плата и прочие расчеты с персоналом                   | 926 738                                      | 707 225        |
| - Отчисления в фонд социального страхования                        | 182 315                                      | 130 530        |
| Износ и амортизация  | 49 791                                       | 46 645         |

За год, закончившийся 31 декабря 2019 года, расчеты с персоналом, капитализированные в составе запасов, составили 941 122 тыс. руб. (31 декабря 2018 года: 1 267 204 тыс. руб.).

Средняя численность работников в 2019 году составила 513 человек (31 декабря 2018 года: 574 человека).

**7.3 Себестоимость реализации**

Себестоимость реализации представлена следующими статьями:

|  | <b>За годы, закончившиеся<br/>31 декабря</b> |                                  |
|--|--|----------------------------------|
|  | <b>2019 г.</b>                               | <b>2018 г.<br/>(пересчитано)</b> |
| Себестоимость реализации объектов жилой недвижимости | 13 764 767                                   | 14 104 037                       |
| Себестоимость реализации при сдаче в аренду          | 3 750  | 9 136                            |
| Прочие затраты                                       | 415 002                                      | 222 657                          |
| <b>Итого</b>   | <b>14 183 519</b>                            | <b>14 335 830</b>                |

За годы по 31 декабря 2019 и 2018 годов себестоимость реализации жилой недвижимости включает неденежные статьи затрат, связанных с капитализированными правами на застройку, в размере 158 216 тыс. руб. и 83 765 тыс. руб. соответственно.

(в тысячах российских рублей)

**7.4 Общехозяйственные и административные расходы**

Ниже представлена структура общехозяйственных и административных расходов:

|  | <b>За годы, закончившиеся<br/>31 декабря</b> |                                  |
|--|--|----------------------------------|
|  | <b>2019 г.</b>                               | <b>2018 г.<br/>(пересчитано)</b> |
| Расчеты с персоналом, включая отчисления на социальное обеспечение | 616 100                                      | 486 662                          |
| Консультационные услуги  | 217 456                                      | 252 499                          |
| Охранные услуги  | 42 770                                       | 64 151                           |
| Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью          | 31 850                                       | 94 482                           |
| Расходы на обязательный аудит                                      | 28 098                                       | 30 502                           |
| Расходы на ремонт и техническое обслуживание                       | 23 286                                       | 17 956                           |
| Амортизация основных средств                                       | 23 048                                       | 29 208                           |
| Услуги связи   | 21 562                                       | 23 203                           |
| Представительские расходы  | 20 568                                       | 17 837                           |
| Прочие аудиторские услуги  | 16 894                                       | 14 584                           |
| Прочие расходы на профессиональные услуги                          | 14 567                                       | 15 678                           |
| Материалы  | 14 114                                       | 31 615                           |
| Амортизация нематериальных активов                                 | 6 179  | 3 570                            |
| Коммунальные услуги  | 2 729  | 3 366                            |
| Расходы на налоговые услуги  | 1 167  | 3 107                            |
| Прочее   | 68 331                                       | 50 143                           |
| <b>Итого</b>   | <b>1 148 719</b>                             | <b>1 138 563</b>                 |

В 2019 году Группа изменила представление расходов по налогам, кроме налога на прибыль и переклассифицировала их из состава общехозяйственных и административных расходов в состав прочих операционных расходов.

**7.5 Финансовые доходы и затраты по финансированию**

Ниже приводятся компоненты финансовых доходов:

|  | <b>За годы, закончившиеся<br/>31 декабря</b> |                |
|--|--|----------------|
|  | <b>2019 г.</b>                               | <b>2018 г.</b> |
| Проценты по средствам на счетах и депозитах в банках       | 348 174                                      | 416 367        |
| Проценты по займам выданным                                | 92 834                                       | 304 449        |
| Доход от амортизации дисконта по дебиторской задолженности | 34 247                                       | 40 380         |
| <b>Итого</b>   | <b>475 255</b>                               | <b>761 196</b> |

Затраты по финансированию представлены следующими статьями:

|   | <b>За годы, закончившиеся<br/>31 декабря</b> |                                  |
|---|--|----------------------------------|
|   | <b>2019 г.</b>                               | <b>2018 г.<br/>(пересчитано)</b> |
| Процентные расходы  | 2 079 150                                    | 1 831 349                        |
| Значительный компонент финансирования согласно МСФО (IFRS) 15 | 591 593                                      | 424 936                          |
| Прочие затраты по финансированию                              | 27 443                                       | 7 871                            |
| <b>Итого</b>  | <b>2 698 186</b>                             | <b>2 264 156</b>                 |

(в тысячах российских рублей)

**7. Доходы и расходы (продолжение)****7.6 Прочие операционные доходы и расходы**

Ниже приводятся компоненты прочих операционных доходов:

|  | <b>За годы, закончившиеся<br/>31 декабря</b> |                                  |
|--|--|----------------------------------|
|  | <b>2019 г.</b>                               | <b>2018 г.<br/>(пересчитано)</b> |
| Доход от изменения резерва на ожидаемый кредитный убыток и прочих резервов, признанных по дебиторской задолженности (Прим. 14, 15) | 328 947                                      | –                                |
| Прибыль от выгодной покупки дочернего предприятия (Прим. 5.1)  | 376 201                                      | –                                |
| Доход от списания кредиторской задолженности   | 11 161                                       | 297 251                          |
| Доход от изменения резерва на ожидаемый кредитный убыток, признанного по процентным займам выданным                                | –  | 7 189                            |
| Доход от уменьшения резерва под судебные иски  | –  | 6 780                            |
| Доход от реализации основных средств   | –  | 62 855                           |
| Доход от пеней и штрафов   | –  | 36 825                           |
| Прочие доходы  | 27 202                                       | 8 762                            |
| <b>Итого</b>   | <b>743 511</b>                               | <b>419 662</b>                   |

Ниже приводятся компоненты прочих операционных расходов:

|  | <b>За годы, закончившиеся<br/>31 декабря</b> |                                  |
|--|--|----------------------------------|
|  | <b>2019 г.</b>                               | <b>2018 г.<br/>(пересчитано)</b> |
| Коммерческие расходы   | 1 193 656                                    | 944 438                          |
| Списание стоимости запасов до чистой возможной цены реализации (Прим. 13)                                  | 421 609                                      | 514 643                          |
| Налоги, за исключением налога на прибыль   | 195 847                                      | 143 211                          |
| Обслуживание завершенных строительством объектов недвижимости  | 166 130                                      | 125 764                          |
| Изменение резерва под судебные иски (Прим. 23)   | 161 170                                      | –                                |
| Резерв на ожидаемый кредитный убыток, признанный по процентным займам выданным (Прим. 12)                  | 934  | –                                |
| Резерв на ожидаемый кредитный убыток, признанный по дебиторской задолженности и предоплатам (Прим. 14, 15) | –  | 113 532                          |
| Банковские услуги  | 25 624                                       | 7 282                            |
| Благотворительность  | 25 359                                       | 29 176                           |
| Пени и штрафы  | 23 024                                       | 7 188                            |
| Убыток от продажи и списания основных средств  | 12 208                                       | 2 585                            |
| Убыток от выбытия дочерних предприятий (Прим. 5.2)   | 8 022  | 11 048                           |
| Списание безнадежной к взысканию дебиторской задолженности   | 4 401  | 3 968                            |
| Прочие расходы   | 98 227                                       | 74 618                           |
| <b>Итого</b>   | <b>2 336 211</b>                             | <b>1 977 453</b>                 |

(в тысячах российских рублей)

**8. Налог на прибыль****Текущий налог на прибыль**

Прибыль Группы облагалась налогом по следующим ставкам:

|   | 2019 г. | 2018 г. |
|---|---------|---------|
| Российская Федерация (стандартная ставка) | 20,00%  | 20,00%  |
| Республика Кипр                           | 12,50%  | 12,50%  |

Ниже приводятся основные компоненты экономии/(расхода) по налогу на прибыль за годы по 31 декабря 2019 и 2018 годов:

|  | За годы, закончившиеся<br>31 декабря |                          |
|--|--------------------------------------|--------------------------|
|  | 2019 г.                              | 2018 г.<br>(пересчитано) |
| Расход по налогу на прибыль – текущая часть  | (978 468)                            | (407 929)                |
| Восстановление резерва под налоговые риски   | 201 181                              | 104 004                  |
| Чистый налог на прибыль – предыдущие годы  | 5                                    | (22 572)                 |
| Налог на дивиденды   | 7 496                                | (9 412)                  |
| Экономия/(расход) по отложенному налогу – возникновение и уменьшение временных разниц, нетто   | 820 300                              | (652 784)                |
| <b>Экономия/(расход) по налогу на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе</b> | <b>50 514</b>                        | <b>(988 693)</b>         |

Основная часть налогов на прибыль уплачивается в Российской Федерации.

Ниже представлен расчет, произведенный для приведения экономии/(расхода) по налогу на прибыль в отношении (убытка)/прибыли до налогообложения, рассчитанного с использованием официальной российской ставки налогообложения, к расходу по налогу на прибыль, отраженному в консолидированной финансовой отчетности Группы за годы по 31 декабря:

|  | За годы, закончившиеся 31 декабря |                          |
|--|-----------------------------------|--------------------------|
|  | 2019 г.                           | 2018 г.<br>(пересчитано) |
| <b>(Убыток)/прибыль до налогообложения</b>   | <b>(1 569 772)</b>                | <b>1 518 312</b>         |
| Прибыль/(убыток) компаний, облагаемая налогом по ставке:   |                                   |                          |
| 20%  | 64 352                            | 2 968 438                |
| 12,5%  | (1 961 519)                       | (1 566 993)              |
| 0%   | 327 395                           | 116 867                  |
| <b>По российской ставке налога на прибыль 20%</b>  | <b>313 954</b>                    | <b>(303 662)</b>         |
| (Расход)/экономия по отложенному налогу на прибыль в связи со снижением налоговой ставки   | (8 259)                           | 890                      |
| Влияние прибыли, освобожденной от налогообложения (i)  | 181 297                           | 57 061                   |
| Влияние прибыли от выгодной покупки дочернего предприятия (Прим. 5.1)  | 75 240                            | –                        |
| Влияние расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу   | (484 934)                         | (446 651)                |
| Влияние разницы между налоговыми ставками, применяемыми в других странах и в Российской Федерации                                    | (67 515)                          | (94 151)                 |
| Изменение непризнанных отложенных налоговых активов  | (185 101)                         | (274 200)                |
| Экономия от ранее не отраженных отложенных налоговых активов в отношении временных разниц, кроме убытков к переносу                  | 17 150                            | –                        |
| Экономия/(расход) по налогу на прибыль за предыдущие годы  | 5                                 | (22 572)                 |
| Налог на дивиденды   | 7 496                             | (9 412)                  |
| Восстановление резерва под налоговые риски   | 201 181                           | 104 004                  |
| <b>Экономия/(расход) по налогу на прибыль, отраженные в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе</b> | <b>50 514</b>                     | <b>(988 693)</b>         |

(i) В том числе прибыль от выбытия определенных прав собственности (включая акции, облигации, необеспеченные облигации и т.д.), которая не облагается налогом на прибыль в Республике Кипр.

(в тысячах российских рублей)

**8. Налог на прибыль (продолжение)****Отложенный налог на прибыль**

Отложенные налоговые активы и обязательства, а также их изменения за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, включали следующее:

|   | На 31 декабря<br>2019 г. | Изменение,<br>отраженное в<br>отчете о<br>прибылях и<br>убытках | Выбытие<br>дочерних<br>предприятий<br>(Прим. 5.2) | Приобретение<br>дочернего<br>предприятия<br>(Прим. 5.1) | На 31 декабря<br>2018 г.<br>(пересчитано) |
|---|--------------------------|---|---|---|---|
| <b>Отложенные налоговые активы</b>                                  |                          |   |   |   |   |
| Основные средства и нематериальные активы                           | 149 838                  | 20 176  | (2 068)   | –   | 131 730                                   |
| Инвестиционное имущество  | 32 318                   | 10 038  | –   | –   | 22 280                                    |
| Запасы  | 1 019 519                | 206 979   | –   | –   | 812 540                                   |
| Дебиторская задолженность и займы выданные                          | 49 771                   | 23 051  | (58)  | –   | 26 778                                    |
| Кредиторская задолженность и начисления                             | 105 830                  | 48 977  | (135)   | 10  | 56 978                                    |
| Налоговые убытки к переносу   | 686 485                  | 42 158  | (6 258)   | 19 374  | 631 211                                   |
| Прочее  | 17 149                   | (1 789)   | (3)   | 493   | 18 448                                    |
| <b>Итого отложенные налоговые активы</b>                            | <b>2 060 910</b>         | <b>349 590</b>  | <b>(8 522)</b>                                    | <b>19 877</b>   | <b>1 699 965</b>                          |
| <b>Отложенные налоговые обязательства</b>                           |                          |   |   |   |   |
| Основные средства и нематериальные активы                           | (42 921)                 | 4 456   | 4 349   | –   | (51 726)                                  |
| Инвестиционное имущество  | (1 850 482)              | 162 267   | –   | –   | (2 012 749)                               |
| Запасы  | (692 052)                | (56 123)  | –   | (129 213)   | (506 716)                                 |
| Дебиторская задолженность и займы выданные                          | (52 700)                 | 54 968  | –   | –   | (107 668)                                 |
| Кредиторская задолженность, обязательства по договорам и начисления | (1 709 748)              | 304 730   | –   | (121 273)   | (1 893 205)                               |
| Прочее  | (11 269)                 | 412   | –   | –   | (11 681)                                  |
| <b>Итого отложенные налоговые обязательства</b>                     | <b>(4 359 172)</b>       | <b>470 712</b>  | <b>4 349</b>                                      | <b>(250 486)</b>  | <b>(4 583 745)</b>                        |
| <b>Итого отложенные налоговые активы/(обязательства)</b>            | <b>(2 298 262)</b>       | <b>820 300</b>  | <b>(4 173)</b>                                    | <b>(230 609)</b>  | <b>(2 883 780)</b>                        |
| <b>В том числе:</b>   |                          |   |   |   |   |
| Чистый отложенный налоговый актив                                   | 681 597                  | 68 410  | (8 326)   | –   | 621 514                                   |
| <b>Чистое отложенное налоговое обязательство</b>                    | <b>(2 979 859)</b>       | <b>751 891</b>  | <b>4 153</b>                                      | <b>(230 609)</b>  | <b>(3 505 294)</b>                        |



(в тысячах российских рублей)

Отложенные налоговые активы и обязательства, а также их изменения за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, включали следующее:

|   | На 31 декабря<br>2018 г.<br>(пересчитано) | Изменение,<br>отраженное в<br>отчете о<br>прибылях и<br>убытках | Выбытие<br>дочернего<br>предприятия | Приобретение<br>дочернего<br>предприятия | На 31 декабря<br>2017 г.<br>(пересчитано) |
|---|---|---|-------------------------------------|--|---|
| <b>Отложенные налоговые активы</b>                                  |   |   |                                     |  |   |
| Основные средства и нематериальные активы                           | 131 730                                   | (15 169)  | (616)                               | –  | 147 515                                   |
| Инвестиционное имущество  | 22 280                                    | (14 900)  | –                                   | –  | 37 180                                    |
| Запасы  | 812 540                                   | 327 259   | (12 613)                            | 22 768                                   | 475 126                                   |
| Дебиторская задолженность и займы выданные                          | 26 778                                    | (4 052)   | (309)                               | –  | 31 139                                    |
| Кредиторская задолженность и начисления                             | 56 978                                    | 1 291   | (130)                               | 1 968                                    | 53 849                                    |
| Налоговые убытки к переносу   | 631 211                                   | (62 772)  | (37 525)                            | 63 923                                   | 667 585                                   |
| Прочее  | 18 448                                    | (3 739)   | (108)                               | 9  | 22 286                                    |
| <b>Итого отложенные налоговые активы</b>                            | <b>1 699 965</b>                          | <b>227 918</b>  | <b>(51 301)</b>                     | <b>88 668</b>                            | <b>1 434 680</b>                          |
| <b>Отложенные налоговые обязательства</b>                           |   |   |                                     |  |   |
| Основные средства и нематериальные активы                           | (51 726)                                  | (59)  | 379                                 | –  | (52 046)                                  |
| Инвестиционное имущество  | (2 012 749)                               | 169 022   | –                                   | –  | (2 181 771)                               |
| Запасы  | (506 716)                                 | 114 293   | 4 189                               | –  | (625 198)                                 |
| Дебиторская задолженность и займы выданные                          | (107 668)                                 | (31 817)  | –                                   | –  | (75 851)                                  |
| Кредиторская задолженность, обязательства по договорам и начисления | (1 893 205)                               | (1 130 926)   | 24 077                              | –  | (786 356)                                 |
| Прочее  | (11 681)                                  | (1 215)   | 7                                   | –  | (10 473)                                  |
| <b>Итого отложенные налоговые обязательства</b>                     | <b>(4 583 745)</b>                        | <b>(880 702)</b>  | <b>28 652</b>                       | <b>–</b>                                 | <b>(3 731 695)</b>                        |
| <b>Итого отложенные налоговые активы/(обязательства)</b>            | <b>(2 883 780)</b>                        | <b>(652 784)</b>  | <b>(22 649)</b>                     | <b>88 668</b>                            | <b>(2 297 015)</b>                        |
| <b>В том числе:</b>   |   |   |                                     |  |   |
| Чистый отложенный налоговый актив                                   | 621 514                                   | (32 484)  | (22 649)                            | 88 668                                   | 587 979                                   |
| <b>Чистое отложенное налоговое обязательство</b>                    | <b>(3 505 294)</b>                        | <b>(613 677)</b>  | <b>–</b>                            | <b>–</b>                                 | <b>(2 891 617)</b>                        |

Ниже в таблице представлена информация об отложенных налоговых активах и обязательствах в разбивке по продолжающейся и прекращенной деятельности:

|  | На 31 декабря<br>2019 г. | На 31 декабря<br>2018 г.<br>(пересчитано) |
|--|--------------------------|---|
| Отложенные налоговые активы                      | 681 597                  | 621 514                                   |
| Отложенные налоговые обязательства               | (2 979 859)              | (3 505 294)                               |
| <b>Отложенные налоговые обязательства, нетто</b> | <b>(2 298 262)</b>       | <b>(2 883 780)</b>                        |

На 31 декабря 2019 года остаток налоговых убытков к переносу, доступный для зачета против будущей налогооблагаемой прибыли, по которому признан отложенный налоговый актив в отчете о финансовом положении, составляет 3 432 423 тыс. руб. (2018 год: 3 156 053 тыс. руб.). Отложенный налоговый актив по неиспользованным налоговым убыткам в размере 2 163 822 тыс. руб. (31 декабря 2018 года: 1 979 465 тыс. руб.) отражен не был, так как отсутствует вероятность получения в обозримом будущем налогооблагаемой прибыли в объеме, достаточном для зачета данных убытков. Для оценки возможности возмещения отложенных налоговых активов, где использование отложенного налогового актива зависит от будущей налогооблагаемой прибыли, превышающей прибыль, возникающую в результате сторнирования налогооблагаемых временных разниц, Группа использовала бизнес-планы, подготовленные руководителями определенных проектов.

(в тысячах российских рублей)

**8. Налог на прибыль (продолжение)**

Временные налоговые разницы в размере 3 533 017 тыс. руб. и 3 941 596 тыс. руб. на 31 декабря 2019 и 2018 годов соответственно связаны с инвестициями в дочерние предприятия. На 31 декабря 2019 и 2018 годов Группа не признала отложенное налоговое обязательство в отношении данных временных разниц, поскольку Группа способна контролировать время сторнирования указанных временных разниц и не намерена сторнировать их в обозримом будущем.

Налог, удерживаемый у источника дохода, не взимается при выплате Компанией дивидендов акционерам-нерезидентам или компаниям-акционерам, являющимся резидентами Республики Кипр.

**9. Основные средства**

Основные средства включали следующие позиции:

|  | Земля        | Здания          | Оборудовани<br>е и<br>инвентарь | Улучшение<br>арендованног<br>о имущества и прочее<br>оборудовани<br>е | Объекты<br>незавершенн<br>ого<br>строительс<br>тва | Итого            |
|--|--------------|-----------------|---------------------------------|---|--|------------------|
| <b>Первоначальная стоимость</b>                  |              |                 |                                 |   |  |                  |
| Остаток на 31 декабря 2017 г.                    | 1 968        | 240 172         | 787 595                         | 197 403   | 57 386   | 1 284 524        |
| Поступления                                      | –            | –               | –                               | –   | 122 675  | 122 675          |
| Выбытия  | –            | (14 084)        | –                               | (18 258)  | –  | (32 342)         |
| Перевод в другие категории                       | –            | 26 736          | 47 138                          | 29 300  | (103 174)  | –                |
| Перевод из категории запасов<br>(Прим. 13)       | –            | 5 691           | –                               | (983)   | –  | 4 708            |
| <b>Остаток на 31 декабря 2018 г.</b>             | <b>1 968</b> | <b>258 515</b>  | <b>834 733</b>                  | <b>207 462</b>  | <b>76 887</b>                                      | <b>1 379 565</b> |
| Поступления                                      | –            | –               | –                               | 13 797  | 113 684  | 127 481          |
| Выбытия  | –            | (25 323)        | –                               | (8 836)   | (131)  | (34 290)         |
| Перевод в другие категории                       | –            | –               | 101 149                         | 10 925  | (112 074)  | –                |
| Выбытие дочерних предприятий<br>(Прим. 5.2)      | –            | (54 884)        | –                               | (792)   | –  | (55 676)         |
| <b>Остаток на 31 декабря 2019 г.</b>             | <b>1 968</b> | <b>178 308</b>  | <b>935 882</b>                  | <b>222 556</b>  | <b>78 366</b>                                      | <b>1 417 080</b> |
| <b>Накопленная амортизация и<br/>обесценение</b> |              |                 |                                 |   |  |                  |
| Остаток на 31 декабря 2017 г.                    | –            | (31 638)        | (519 045)                       | (122 299)   | –  | (672 982)        |
| Начисленная амортизация                          | –            | (14 234)        | (12 658)                        | (23 741)  | –  | (50 633)         |
| Выбытия  | –            | 9 822           | –                               | 15 279  | –  | 25 101           |
| Перевод из категории запасов<br>(Прим. 13)       | –            | –               | –                               | 973   | –  | 973              |
| <b>Остаток на 31 декабря 2018 г.</b>             | <b>–</b>     | <b>(36 050)</b> | <b>(531 703)</b>                | <b>(129 788)</b>  | <b>–</b>   | <b>(697 541)</b> |
| Начисленная амортизация                          | –            | (10 356)        | (10 479)                        | (28 268)  | –  | (49 103)         |
| Выбытия  | –            | 5 645           | –                               | 6 416   | –  | 12 061           |
| Выбытие дочерних предприятий<br>(Прим. 5.2)      | –            | 7 092           | –                               | 745   | –  | 7 837            |
| <b>Остаток на 31 декабря 2019 г.</b>             | <b>–</b>     | <b>(33 669)</b> | <b>(542 182)</b>                | <b>(150 895)</b>  | <b>–</b>   | <b>(726 746)</b> |
| <b>Остаточная стоимость</b>                      |              |                 |                                 |   |  |                  |
| На 31 декабря 2018 г.                            | 1 968        | 222 465         | 303 030                         | 77 674  | 76 887   | 682 024          |
| На 31 декабря 2019 г.                            | 1 968        | 144 639         | 393 700                         | 71 661  | 78 366   | 690 334          |

(в тысячах российских рублей)

**9. Основные средства (продолжение)**

Категория «Оборудование и инвентарь» включает электросети, используемые Группой при оказании коммунальных услуг. Здания представляют собой офисы для работников компании.

За год, закончившийся 31 декабря 2019 года, поступления по статье незавершенного строительства на общую сумму 113 684 тыс. руб. (31 декабря 2018 года: 122 675 тыс. руб.) в основном включали в себя затраты на текущее строительство инженерных сетей в размере 101 688 тыс. руб. (31 декабря 2018 года: 87 281 тыс. руб.).

В 2019 году поступления по статье улучшений арендованного имущества и иного оборудования на общую сумму 24 722 тыс. руб. (2018 год: 29 300 тыс. руб.) в основном включали в себя затраты на офисное оборудование и автомобили в размере 21 396 тыс. руб. (2018 год: 26 444 тыс. руб.).

В 2019 году проценты, капитализированные в составе поступлений в категорию основных средств за вычетом процентов, возмещаемых государственными органами, составили 21 183 тыс. руб. (2018 год: 17 096 тыс. руб.). Средневзвешенная ставка по кредитам и займам, полученным на строительство (в полном объеме или частично), за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, составляет 12,26% (2018 год: 12,87%).

Выбытия по статье «Здания» за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, на общую сумму 19 678 тыс. руб. (2018 год: 4 262 тыс. руб.) были в основном представлены списанием расходов на модернизацию офисов в Москве вследствие переезда в новый офис.

В 2019 году Группа продала 100%-ную долю участия в двух своих дочерних предприятиях (Примечание 5.2). Чистая стоимость выбывших основных средств, представленных зданиями и прочим оборудованием, составила 47 839 тыс. руб. (2018 год: 0).

В 2018 году поступления по статье «Здания» на общую сумму 26 736 тыс. руб. в основном включали в себя затраты на модернизацию новых офисов в Москве.

За год, закончившийся 31 декабря 2019 года, Группа отразила начисленную амортизацию в размере 49 103 тыс. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2018 года: 50 633 тыс. руб.).

**10. Нематериальные активы, за исключением гудвила**

Нематериальные активы за исключением гудвила включали следующее:

|   | <b>Права на<br/>застройку</b> | <b>Прочее</b>   | <b>Итого</b>     |
|---|-------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Первоначальная стоимость</b>                   |                               |                 |                  |
| <b>Остаток на 31 декабря 2017 г.</b>              | <b>1 714 298</b>              | <b>11 604</b>   | <b>1 725 902</b> |
| Поступления                                       | 2 554 605                     | 24 891          | 2 579 496        |
| Выбытия   | (119 870)                     | (181)           | (120 051)        |
| <b>Остаток на 31 декабря 2018 г.</b>              | <b>4 149 033</b>              | <b>36 314</b>   | <b>4 185 347</b> |
| Поступления (Прим. 5.2)                           | 512 565                       | 9 367           | 521 932          |
| Приобретение дочернего предприятия (Прим. 5.1)    | 165 272                       | -               | 165 272          |
| Выбытия   | (512 565)                     | (2 549)         | (515 114)        |
| <b>Остаток на 31 декабря 2019 г.</b>              | <b>4 314 305</b>              | <b>43 132</b>   | <b>4 357 437</b> |
| <b>Накопленная амортизация и обесценение</b>      |                               |                 |                  |
| <b>Остаток на 31 декабря 2017 г.</b>              | <b>(165 711)</b>              | <b>(7 594)</b>  | <b>(173 305)</b> |
| Начисленная амортизация                           | (170 753)                     | (3 570)         | (174 323)        |
| Выбытия   | 119 870                       | 181             | 120 051          |
| <b>Остаток на 31 декабря 2018 г.</b>              | <b>(216 594)</b>              | <b>(10 983)</b> | <b>(227 577)</b> |
| Начисленная амортизация                           | (338 895)                     | (6 179)         | (345 074)        |
| Выбытия   | -                             | 564             | 564              |
| <b>Остаток на 31 декабря 2019 г.</b>              | <b>(555 489)</b>              | <b>(16 598)</b> | <b>(572 087)</b> |
| <b>Остаточная стоимость на 31 декабря 2018 г.</b> | <b>3 932 439</b>              | <b>25 331</b>   | <b>3 957 770</b> |
| <b>Остаточная стоимость на 31 декабря 2019 г.</b> | <b>3 758 816</b>              | <b>26 534</b>   | <b>3 785 350</b> |

(в тысячах российских рублей)

**10. Нематериальные активы, за исключением гудвила (продолжение)**

Права на застройку представлены разрешениями на использование земельных участков для строительства, полученными на безвозмездной основе от физических лиц и местных властей в обмен на обязательство по передаче им построенных жилых помещений и социальных объектов соответственно. Балансовая стоимость принятых к учету прав на застройку была принята в качестве рыночной стоимости жилых помещений / социальных объектов, которые впоследствии будут переданы. В 2019 году поступления в размере 512 565 тыс. руб. представляют собой права аренды земельного участка, возвращенные Группе в результате заключения мирового соглашения (Примечание 5.2).

Амортизация прав на застройку и аренду в размере 338 895 тыс. руб. была включена в балансовую стоимость завершенных строительством объектов недвижимости по состоянию на 31 декабря 2019 года (31 декабря 2018 года: 170 753 тыс. руб.).

**11. Инвестиционное имущество**

Инвестиционное имущество включает в себя следующие позиции:

|  | 2019 г.           | 2018 г.           |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Входящий остаток на 1 января – инвестиционное имущество</b>                                 | <b>10 293 917</b> | <b>11 075 675</b> |
| <b>Входящий остаток на 1 января – инвестиционное имущество, предназначенное для продажи</b>    | <b>–</b>          | <b>50 000</b>     |
| Поступления (последующие расходы)  | 235 171           | 180 426           |
| Перевод в категорию запасов (Прим. 13)   | (56 709)          | (1 758 533)       |
| Выбытия  | (49 047)          | (26 936)          |
| Увеличение справедливой стоимости инвестиционного имущества                                    | (940 918)         | 773 285           |
| <b>Исходящий остаток на 31 декабря - инвестиционное имущество</b>                              | <b>9 452 414</b>  | <b>10 293 917</b> |
| <b>Исходящий остаток на 31 декабря – инвестиционное имущество, предназначенное для продажи</b> | <b>30 000</b>     | <b>–</b>          |

Проценты, капитализированные в составе последующих расходов на инвестиционное имущество, составили 105 299 тыс. руб. и 71 828 тыс. руб. за годы, закончившиеся 31 декабря 2019 и 2018 годов соответственно. В 2019 году средневзвешенная ставка, использованная для расчета капитализированных процентов по займам, составила 11,27% (2018 год: 8,71%). В 2019 году Группа получила доход от сдачи в аренду инвестиционного имущества в размере 6 517 тыс. руб., а также понесла прямые операционные расходы в связи с инвестиционным имуществом, которое принесло доход от аренды, в размере 1 551 тыс. руб. (2018 год: 6 824 тыс. руб. и 1 877 тыс. руб. соответственно).

В 2019 и 2018 годах справедливая стоимость инвестиционного имущества была определена по результатам оценки, проведенной аккредитованным независимым оценщиком, имеющим соответствующую профессиональную квалификацию и недавний опыт по проведению оценки объектов аналогичной категории и с аналогичным месторасположением.

По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа намеревалась продать земельные участки в Уральском федеральном округе Российской Федерации. Поэтому Группа перевела указанные земельные участки в состав инвестиционного имущества, предназначенного для продажи. Справедливая стоимость активов была определена с учетом предполагаемой цены реализации в размере 30 000 тыс. руб.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества определялась с помощью доходного подхода и (или) подхода, основанного на сравнении доходов от продажи. Анализ стоимости посредством доходного подхода исходит из допущения о том, что стоимость имущества обусловлена будущими выгодами, которые это имущество обеспечит владельцу в течение определенного периода времени, а также рисками, связанными с получением таких выгод. Подход, основанный на сравнении доходов от продажи, заключается в сравнительном анализе фактических цен продажи и (или) предложения на сопоставимые объекты.

Значения справедливой стоимости инвестиционного имущества относятся к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости. Информация о иерархии справедливой стоимости инвестиционного имущества представлена в Примечании 26.

(в тысячах российских рублей)

**11. Инвестиционное имущество (продолжение)****Описание методик оценки и исходные данные, используемые при оценке инвестиционного имущества**

Для оценки инвестиционного имущества Группа использует доходный и сравнительный подходы.

Ниже представлены основные проекты Группы и описание методик оценки каждого из них по состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов. Инвестиционное имущество представлено земельными участками, относящимися к проекту комплексного освоения территорий (КОТ) в Уральском федеральном округе Российской Федерации.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества по проекту КОТ в Уральском федеральном округе Российской Федерации составила 9 043 820 тыс. руб. или 95,37% от общей консолидированной стоимости инвестиционного имущества на 31 декабря 2019 года (31 декабря 2018 года: 9 844 822 тыс. руб. или 95,64%).

Ненаблюдаемые исходные данные по проекту за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, представлены ниже:

| Описание          | Методы оценки  | Ненаблюдаемые исходные данные по проекту            | Диапазон (средневзвешенная величина) | Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным   |
|-------------------|--|---|--------------------------------------|---|
| Земельные участки | Доходный подход, метод дисконтированных денежных потоков | Ставка дисконтирования денежных потоков инвестора   | 19,00%                               | Увеличение ставки дисконтирования денежных потоков инвестора на 1,00%, 2,00% и 3,00% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 530 000 тыс. руб., 1 037 000 тыс. руб. и 1 523 000 тыс. руб. соответственно |
|                   |  | Ставка дисконтирования денежных потоков застройщика | 25,00%                               | Увеличение ставки дисконтирования денежных потоков застройщика на 1,00%, 2,00% и 3,00% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 242 000 тыс. руб., 468 000 тыс. руб. и 681 000 тыс. руб. соответственно   |
|                   |  | Ежегодное изменение цены реализации жилых площадей  | 5,00%, 4,00%, 4,00%, 4,000%          | Годовое изменение цены реализации жилых площадей на 3,00%, 3,00%, 4,00% и 4,00% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 1 215 000 тыс. руб.  |
|                   |  | Максимальный объем продаж квартир                   | 230 000 кв. м в год                  | Уменьшение объема продаж квартир с 230 000 кв. м до 200 000-150 000 кв. м в год повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 468 000-2 359 000 тыс. руб. соответственно                                       |

Ненаблюдаемые исходные данные по проекту за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, представлены ниже:

| Описание          | Методы оценки  | Ненаблюдаемые исходные данные по проекту            | Диапазон (средневзвешенная величина) | Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным   |
|-------------------|--|---|--------------------------------------|---|
| Земельные участки | Доходный подход, метод дисконтированных денежных потоков | Ставка дисконтирования денежных потоков инвестора   | 19,00%                               | Увеличение ставки дисконтирования денежных потоков инвестора на 1%, 2% и 3% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 600 000 тыс. руб., 1 175 000 тыс. руб. и 1 726 000 тыс. руб. соответственно  |
|                   |  | Ставка дисконтирования денежных потоков застройщика | 25,00%                               | Увеличение ставки дисконтирования денежных потоков застройщика на 1%, 2% и 3% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 237 000 тыс. руб., 461 000 тыс. руб. и 671 000 тыс. руб. соответственно  |
|                   |  | Ежегодное изменение цены реализации жилых площадей  | 4,00%, 4,00%, 4,00%, 4,00%           | Годовое изменение цены реализации жилых площадей на 3%, 3%, 4% и 4% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 809 000 тыс. руб.  |
|                   |  | Объем продаж земельных участков                     | 0,55-0,5 и 0,50-0,40                 | Снижение объема продаж до 0,35-0,45 и 0,40-0,50 доли земельного участка в год повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 557 000-242 000 тыс. руб. и 333 000-65 000 тыс. руб. соответственно Увеличение объема продаж до 0,55 доли земельного участка в год повлечет за собой увеличение справедливой стоимости на 37 000 тыс. руб. |

Существенное увеличение/(уменьшение) корректировки цен на сопоставимые участки и ставки дисконтирования по отдельности повлечет существенное увеличение/(уменьшение) справедливой стоимости имущества.

(в тысячах российских рублей)

**12. Процентные займы выданные**

На приведенные ниже даты краткосрочные и долгосрочные процентные займы выданные включали в себя следующие позиции:

|   | Эффективная<br>процентная<br>ставка<br>2019 г. | На 31<br>декабря<br>2019 г. | Эффективная<br>процентная<br>ставка<br>2018 г. | На 31<br>декабря<br>2018 г. |
|---|--|-----------------------------|--|-----------------------------|
| <b>Долгосрочные займы выданные</b>  |  |                             |  |                             |
| Займы, выданные третьим сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости (а) | 3,52-3,90%                                     | 155 906                     | –  | –                           |
| Займы, выданные третьим сторонам, оцениваемые по ССПУ                           | –  | –                           | 9,00%  | 6 894                       |
| Займы, выданные связанным сторонам, оцениваемые по ССПУ (б) (Прим. 24)          | 7,00-13,02%                                    | 1 085 262                   | 12,50-13,02%                                   | 510 331                     |
| <b>Итого долгосрочные займы выданные</b>  |  | <b>1 241 168</b>            |  | <b>517 225</b>              |
| <b>Краткосрочные займы выданные</b>   |  |                             |  |                             |
| Займы, выданные третьим сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости     | 5,50-6,00%                                     | 5 107                       | 5,50%  | 893                         |
| Займы, выданные связанным сторонам, оцениваемые по ССПУ (Прим. 24)              | 8,20%  | 110 761                     | 8,20%  | 102 561                     |
| Займы, выданные третьим сторонам, оцениваемые по ССПУ (в)                       | 8,75-9,00%                                     | 1 012 411                   | 19,00-24,00%                                   | 163 089                     |
| <b>Итого краткосрочные займы выданные</b>                                       |  | <b>1 128 279</b>            |  | <b>266 543</b>              |

(а) На 31 декабря 2019 долгосрочная дебиторская задолженность по расчетам с третьими лицами, учитываемая по амортизированной стоимости, в размере 155 906 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 года: 0) включает векселя, выпущенными российскими банками со сроком погашения в 2021-2022 годах. Вексель на сумму 35 095 тыс. руб. был предоставлен в залог по кредитам и займам (Примечание 18). Вексель на сумму 120 077 тыс. руб. был предоставлен в залог по кредитам и займам, полученным в январе 2020 года.

(б) В декабре 2019 года Группа предоставила связанной стороне займы на сумму 619 000 тыс. руб. со сроками погашения в 2021-2025 годах. При первоначальном признании данные займы были отражены по справедливой стоимости, рассчитанной на основании рыночной процентной ставки для аналогичных займов на дату получения, которая составила 12,23%. Разница между справедливой и номинальной стоимостью займов была отражена в консолидированном отчете об изменениях в капитале Группы как распределение капитала в пользу акционеров в размере 102 991 тыс. руб. (Примечание 17). На 31 декабря 2019 года непогашенная сумма выданных займов составляет 517 656 тыс. руб., включая начисленные проценты. На 31 декабря 2019 года Группа также отразила займы, выданные связанной стороне, в размере 567 606 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 года: 510 331 тыс. руб.) со сроком погашения в 2024 году.

(в) В октябре 2019 года Группа выдала займы третьим лицам в рамках сделки по приобретению дочернего предприятия и НДУ в размере 988 690 тыс. руб. под процентную ставку 8,75%. Ожидается, что займы будут погашены после погашения обязательства по приобретению дочернего предприятия. На 31 декабря 2019 года займы выданные составили 1 004 897 тыс. руб.

На 31 декабря 2019 года заем, выданный третьим лицам и учитываемый по справедливой стоимости, был обесценен на 103 768 тыс. руб. Группа зачла данные расходы против доходов от восстановления резерва по прочей дебиторской задолженности в связи с ее погашением (Примечание 7.6 «Прочие операционные доходы») в качестве остатков по одной операции.

За год, закончившийся 31 декабря 2019 года, был начислен резерв на ожидаемый кредитный убыток, признанный по процентным займам третьим лицам, в размере 934 тыс. руб. (Примечание 7.6 «Прочие операционные расходы»). За год, закончившийся 31 декабря 2018, доход от изменения резерва по безнадежным к взысканию займам выданным составил 7 189 тыс. руб. (Примечание 7.6 «Прочие операционные доходы»).

(в тысячах российских рублей)

**13. Запасы**

На нижеприведенные даты запасы включают в себя следующие позиции:

|  | <b>На 31 декабря 2018 г.</b> |                      |
|--|------------------------------|----------------------|
|  | <b>На 31 декабря 2019 г.</b> | <b>(пересчитано)</b> |
| Незавершенные объекты строительства в составе запасов: |                              |                      |
| - по себестоимости                                     | 17 903 951                   | 14 826 748           |
| - по чистой возможной цене реализации                  | 205 031                      | 287 697              |
| Завершенные объекты строительства в составе запасов:   |                              |                      |
| - по себестоимости                                     | 8 434 905                    | 8 711 095            |
| - по чистой возможной цене реализации                  | 1 357 447                    | 1 856 906            |
| Прочие запасы, по себестоимости                        | 24 256                       | 16 392               |
| <b>Итого</b>   | <b>27 925 590</b>            | <b>25 698 838</b>    |
| <b>В том числе:</b>                                    |                              |                      |
| - краткосрочные  | 26 505 610                   | 24 278 858           |
| - долгосрочные   | 1 419 980                    | 1 419 980            |

Запасы классифицируются как краткосрочные при соблюдении следующих условий: i) строительство продолжается; ii) завершение строительства и продажа актива ожидаются в ближайшем будущем (в пределах обычных сроков выполнения работ, превышающих один календарный год), при этом значительных отставаний от графика строительных работ не предполагается. В остальных случаях запасы классифицируются как долгосрочные.

На 31 декабря 2019 и 2018 годов долгосрочные запасы в основном представляли собой один из строительных проектов Группы, реализация которого в настоящий момент приостановлена в связи с изменением плана строительства.

На 31 декабря 2019 и 2018 годов общая сумма снижения стоимости запасов до чистой возможной цены реализации составила 1 924 781 тыс. руб. и 1 872 424 тыс. руб. соответственно.

В следующей таблице представлено движение по статье «Запасы»:

|   | <b>На 31 декабря 2019 г.</b> | <b>На 31 декабря 2018 г.</b> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <b>Входящий остаток на 1 января (проаудир.)</b>   | <b>26 123 301</b>            | <b>20 528 608</b>            |
| Корректировка входящего остатка   | (424 463)                    | (262 993)                    |
| <b>Входящий остаток на 1 января (пересчитано)</b>                                       | <b>25 698 838</b>            | <b>20 265 615</b>            |
| Понесенные расходы на строительство   | 13 845 505                   | 12 443 743                   |
| Приобретение дочернего предприятия (Прим. 5.1)  | 2 350 830                    | –                            |
| Приобретение запасов (Прим. 5.1)  | –                            | 5 499 761                    |
| Прочие понесенные расходы   | 111 958                      | 65 957                       |
| Капитализированные проценты   | 154 518                      | 388 067                      |
| Перевод в категорию основных средств  | –                            | (5 691)                      |
| Перевод из категории инвестиционного имущества (Прим. 11)                               | 56 709                       | 1 758 533                    |
| Снижение стоимости до чистой возможной цены реализации (Прим. 7.6)                      | (421 609)                    | (514 643)                    |
| Выбытия (относятся на себестоимость реализации объектов жилой недвижимости) (Прим. 7.3) | (13 764 767)                 | (14 119 064)                 |
| Выбытия (относятся на себестоимость прочей реализации и прочие расходы)                 | (106 392)                    | (83 440)                     |
| <b>Исходящий остаток на 31 декабря</b>  | <b>27 925 590</b>            | <b>25 698 838</b>            |

За год, закончившийся 31 декабря 2019 года, средневзвешенная ставка, использованная для расчета капитализированных процентов по займам, составила 12,26% (31 декабря 2018 года: 12,83%).

(в тысячах российских рублей)

**14. Дебиторская задолженность**

На нижеприведенные даты дебиторская задолженность в составе оборотных активов включает в себя следующие позиции:

|   | <b>На 31 декабря<br/>2019 г.</b> | <b>На 31 декабря<br/>2018 г.</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Торговая дебиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами               | 515 177                          | 271 667                          |
| Торговая дебиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами (Прим. 24) | 104 443                          | 28 976                           |
| Прочая дебиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами                 | 290 716                          | 1 014 669                        |
| Прочая дебиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами (Прим. 24)   | 498 181                          | 351 890                          |
| Резерв на ожидаемый кредитный убыток  | (158 906)                        | (710 127)                        |
|   | <b>1 249 611</b>                 | <b>957 075</b>                   |

В следующей таблице представлена информация о резервах на ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности:

|  | <b>На 31 декабря<br/>2019 г.</b> | <b>На 31 декабря<br/>2018 г.</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>На 1 января</b>   | <b>710 127</b>                   | <b>632 977</b>                   |
| Резерв на ожидаемый кредитный убыток за отчетный год (Прим. 7.6) | 34 800                           | 62 812                           |
| Восстановление (Прим. 7.6)                                       | (492 771)                        | (4 280)                          |
| Использовано   | (93 250)                         | (6 340)                          |
| Курсовые разницы   | —                                | 24 958                           |
| <b>На 31 декабря</b>   | <b>158 906</b>                   | <b>710 127</b>                   |

Информация о существенных изменениях дебиторской задолженности и активов по договорам раскрыта в Примечании 7.1, а информация о кредитных рисках - в Примечании 26.

Восстановление резерва в 2019 году было признано в связи с погашением дебиторской задолженности. Ранее ожидаемые кредитные убытки учитывались по данной дебиторской задолженности в связи с низкой вероятностью получения непогашенной суммы на основании проведенного анализа финансового положения должников.

Дебиторская задолженность в составе внеоборотных активов в основном представляет собой дебиторскую задолженность по расчетам с третьими сторонами, связанную с реализацией жилой недвижимости.



(в тысячах российских рублей)

**15. Предоплаты**

На нижеприведенные даты предоплаты включают в себя следующие позиции:

|  | <b>На 31 декабря 2019 г.</b> | <b>На 31 декабря 2018 г.</b> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Предоплата третьим сторонам              | 1 338 324                    | 1 049 652                    |
| Предоплата связанным сторонам (Прим. 24) | 297 575                      | 221 527                      |
| Убыток от обесценения                    | (122 707)                    | (104 540)                    |
|  | <b>1 513 192</b>             | <b>1 166 639</b>             |

Ниже представлены изменения резерва под обесценение предоплат:

|                              | <b>На 31 декабря 2019 г.</b> | <b>На 31 декабря 2018 г.</b> |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>На 1 января</b>           | <b>104 540</b>               | <b>84 758</b>                |
| Изменение за год (Прим. 7.6) | 27 631                       | 65 274                       |
| Восстановление (Прим. 7.6)   | (2 375)                      | (10 274)                     |
| Использовано                 | (7 089)                      | (35 218)                     |
| <b>На 31 декабря</b>         | <b>122 707</b>               | <b>104 540</b>               |

**16. Денежные средства и их эквиваленты**

На нижеприведенные даты денежные средства и их эквиваленты состояли из следующих позиций:

|  | <b>На 31 декабря 2019 г.</b> | <b>На 31 декабря 2018 г.</b> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Денежные средства  | 4 592 137                    | 5 788 601                    |
| Краткосрочные депозиты   | –                            | 839 883                      |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств</b> | <b>4 592 137</b>             | <b>6 628 484</b>             |

**Денежные средства на счетах эскроу (дополнительная информация)**

На 31 декабря 2019 года денежные средства на счетах эскроу в размере 878 065 тыс. руб. (31 декабря 2018 года: 0), которые не отражены в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляли собой средства, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов жилой недвижимости в качестве урегулирования обязательств по договорам долевого участия.

В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, вступившим в силу 1 июля 2019 года, финансирование, предоставляемое клиентами по договорам долевого участия, сначала накапливается на счетах уполномоченного банка. Застройщик более не имеет доступа к этим средствам, но может получать обеспеченные ими банковские кредиты под более низкие процентные ставки. Застройщик получит доступ к данным средствам только после завершения строительства объекта жилой недвижимости. Застройщик учитывает данные средства за балансом.

**17. Капитал**

Общее количество акций, находящихся в обращении, включает в себя следующее:

| <b>Разрешенные к выпуску, выпущенные и полностью оплаченные акции</b> | <b>Количество акций</b> | <b>Уставный капитал</b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| На 31 декабря 2018 г.   | 6 786 305               | 211 941                 |
| На 31 декабря 2019 г.   | 6 786 305               | 211 941                 |

В июне 2018 года одно из дочерних предприятий Группы объявило о выплате дивидендов за 2017 год. Сумма дивидендов, причитающихся держателю неконтрольной доли участия, составила 5 822 тыс. руб. На дату настоящей финансовой отчетности выплата дивидендов была отменена.

(в тысячах российских рублей)

**17. Капитал (продолжение)**

В марте 2018 года Группа объявила об увеличении уставного капитала за счет выпуска 100 обыкновенных акций стоимостью 1 долл. США (эквивалент 6 тыс. руб.) за штуку с премией 105 102,6 долл. США за акцию и стоимостью 10 510,26 долл. США (эквивалент 596 994 тыс. руб.). 19 июня 2018 года увеличение уставного капитала было оплачено в полном объеме в российских рублях.

В августе 2018 года Группа приобрела 3%-ную долю участия в дочернем предприятии за денежное вознаграждение в размере 41 232 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2018 года было выплачено 20 616 тыс. руб.), в результате чего приобретенная компания стала 100%-ным дочерним предприятием Группы. Данный факт был отражен в консолидированном отчете Группы об изменениях в капитале в сумме 565 505 тыс. руб.

В марте 2018 года Группа предоставила компании под общим контролем заем со сроком погашения в феврале 2023 года. При первоначальном признании данный заем был отражен по справедливой стоимости, рассчитанной на основании рыночной процентной ставки по аналогичным займам на дату выдачи. Разница между справедливой и номинальной стоимостью займа была отражена как распределение в пользу акционеров в консолидированном отчете Группы об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, в размере 16 113 тыс. руб. В течение отчетного периода вследствие частичного погашения займа Группа признала вклады акционеров в капитал в размере 8 063 тыс. руб. На 31 декабря 2019 года непогашенная сумма выданного займа составила 504 461 тыс. руб. (31 декабря 2018 года: 510 331 тыс. руб.).

В декабре 2019 года Группа предоставила связанной стороне займы со сроком погашения в 2021-2025 годах (Примечание 12). При первоначальном признании данные займы были отражены по справедливой стоимости исходя из рыночной процентной ставки по аналогичным займам на дату выдачи. Разница между справедливой и номинальной стоимостью займов была отражена как распределение в пользу акционеров в консолидированном отчете Группы об изменениях в капитале в размере 102 991 тыс. руб. На 31 декабря 2019 года непогашенная сумма выданных займов составляет 517 656 тыс. руб.

В предыдущих периодах Группа получила заемные средства от компании под общим контролем со сроком погашения в декабре 2022 года. При первоначальном признании данные заемные средства отражались по справедливой стоимости исходя из рыночной процентной ставки по аналогичным займам на дату выдачи. Разница между справедливой и номинальной стоимостью займа была отражена в консолидированном отчете Группы об изменениях в капитале как взнос со стороны акционеров в размере 50 799 тыс. руб.

**18. Процентные кредиты и займы**

На 31 декабря 2019 и 2018 годов процентные кредиты и займы Группы включали в себя следующие позиции:

|  | Эффективная<br>процентная<br>ставка,<br>2019 г. | На 31<br>декабря<br>2019 г. | Неиспользо-<br>ванные<br>кредитные<br>линии | Эффективная<br>процентная<br>ставка, 2018<br>г. | На 31<br>декабря<br>2018 г. | Неиспользо-<br>ванные<br>кредитные<br>линии |
|--|---|-----------------------------|---|---|-----------------------------|---|
| <b>Долгосрочные процентные кредиты и займы</b>                       |   |                             |   |   |                             |   |
| Кредиты и займы, полученные от третьих сторон                        | 10,55-14,38%                                    | 2 969 791                   | 5 395 619                                   | 10,68-13,25%                                    | 3 233 225                   | 4 466 266                                   |
| Кредиты и займы, полученные от связанных сторон (Прим. 24)           | 5,25%   | 69 270                      | —   | 14,38%  | 143 924                     | —   |
| <b>Итого долгосрочные процентные кредиты и займы</b>                 |   | <b>3 039 061</b>            | <b>5 395 619</b>                            |   | <b>3 377 149</b>            | <b>4 466 266</b>                            |
| <b>Текущая часть долгосрочных процентных кредитов и займов</b>       |   |                             |   |   |                             |   |
| Кредиты и займы, полученные от третьих сторон                        | 10,55-11,25%                                    | 1 796 067                   | —   | 11,63-12,08%                                    | 1 240 499                   | —   |
| <b>Итого текущая часть долгосрочных процентных кредитов и займов</b> |   | <b>1 796 067</b>            | <b>—</b>                                    |   | <b>1 240 499</b>            | <b>—</b>                                    |
| <b>Краткосрочные процентные кредиты и займы</b>                      |   |                             |   |   |                             |   |
| Кредиты и займы, полученные от третьих сторон                        | —   | —                           | —   | 10,68-12,08%                                    | 18 286                      | —   |
| <b>Итого краткосрочные процентные кредиты и займы</b>                |   | <b>—</b>                    | <b>—</b>                                    |   | <b>18 286</b>               | <b>—</b>                                    |
| <b>Итого процентные кредиты и займы</b>                              |   | <b>4 835 128</b>            | <b>5 395 619</b>                            |   | <b>4 635 934</b>            | <b>4 466 266</b>                            |

(в тысячах российских рублей)

**18. Процентные кредиты и займы (продолжение)****Соблюдение ограничительных условий**

В соответствии с условиями договоров займа компании Группы обязаны соблюдать ограничительные условия привлечения заемных средств. Эти условия накладывают ограничения в отношении некоторых операций и финансовых показателей, в т.ч. в отношении размера задолженности. На 31 декабря 2019 и 2018 годов Группа соблюдала все ограничительные условия.

**Активы, предоставленные в залог**

На 31 декабря 2019 года Группа предоставила в залог по кредитам и займам запасы балансовой стоимостью 6 799 862 тыс. руб. (31 декабря 2018 года: 7 870 630 тыс. руб.) и основные средства балансовой стоимостью 0 (31 декабря 2018 года: 6 322 тыс. руб.).

У Группы имелся вексель балансовой стоимостью 35 095 тыс. руб. на 31 декабря 2019 года (31 декабря 2018 года: 0), который передан в качестве обеспечения по привлеченным кредитам и займам.

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов Группой были предоставлены в залог акции следующих дочерних предприятий:

| <i>На</i>          | <i>Доля дочерних<br/>предприятий, чьи<br/>акции<br/>предоставлены в<br/>залог, в общих<br/>консолидированных<br/>активах Группы</i> | <i>Доля дочерних<br/>предприятий, чьи акции<br/>предоставлены в залог,<br/>в общей<br/>консолидированной<br/>выручке Группы</i> | <i>Чистые активы<br/>дочерних<br/>предприятий, чьи<br/>акции<br/>предоставлены в<br/>залог (вкл.<br/>остатки по<br/>расчетам внутри<br/>Группы)</i> |
|--------------------|---|---|---|
| 31 декабря 2018 г. | 43,58%  | 45,62%  | 20 817 402  |
| 31 декабря 2019 г. | 41,99%  | 54,19%  | 21 417 551  |

**19. Выпущенные долговые ценные бумаги**

В феврале 2018 года Группа объявила об установлении процентной ставки для четвертого, пятого и шестого купонных периодов по шестому выпуску облигаций в размере 9,0% годовых. 22 февраля 2018 года, в дату опциона на выкуп, облигации общим количеством 432 481 штук были предъявлены к погашению по номинальной стоимости 1 000 руб. каждая за 432 481 тыс. руб. Период обращения облигаций был продлен до 22 августа 2019 года, когда Группа полностью выкупила облигации на сумму 2 567 519 тыс. руб.

В мае 2018 года Группа объявила об установлении процентной ставки для десятого, одиннадцатого и двенадцатого купонных периодов по третьему выпуску облигаций в размере 10,45% годовых. 22 мая 2018 года, в дату опциона на выкуп, облигации общим количеством 537 220 штук были предъявлены к погашению по номинальной стоимости 1 000 руб. каждая за 537 220 тыс. руб. Период обращения облигаций был продлен до 19 ноября 2019 года. В ноябре 2019 года облигации в количестве 2 446 штук были предъявлены к погашению по номинальной стоимости 1 000 руб. каждая за 2 446 тыс. руб. Группа объявила об установлении процентной ставки для следующих трех купонных периодов в размере 11,50% годовых в отношении невыкупленных облигаций, а период их обращения был продлен до 20 мая 2021 года. По состоянию на 31 декабря 2019 года балансовая стоимость облигаций третьего выпуска составляла 2 020 876 тыс. руб.

Стоимость облигаций пятого выпуска по состоянию на 31 декабря 2019 года составляла 1 002 495 тыс. руб., ожидаемая дата погашения облигаций – 18 июня 2021 года.

В 2017 году Группа выпустила седьмой, восьмой и девятый транши рублевых облигаций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая на общую сумму 10 млрд руб. Эти ценные бумаги были выпущены по номинальной стоимости со сроком погашения в 2020-2022 годах под процентную ставку 11,00-13,50% годовых с выплатой процентов каждые полгода и под гарантию Компании. Затраты по эмиссии долговых обязательств, выплаченные Группой в связи с осуществлением седьмого, восьмого и девятого выпуска облигаций, в сумме 69 119 тыс. руб. представляют собой агентские комиссионные и организационные расходы. В апреле 2019 года долговые ценные бумаги в рамках седьмого выпуска в количестве 511 944 штук были частично выкуплены на рынке по номинальной стоимости 1 000 руб. каждая за 511 944 тыс. руб. Группа объявила об установлении процентной

(в тысячах российских рублей)

**19. Выпущенные долговые ценные бумаги (продолжение)**

ставки в размере 12,0% годовых в отношении невыкупленных облигаций, а их период обращения был продлен до 1 апреля 2022 года. По состоянию на 31 декабря 2019 года балансовая стоимость седьмого, восьмого и девятого траншей составляла 6 002 119 тыс. руб.

В августе 2019 года Группа выпустила несколько траншей рублевых облигаций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая на общую сумму 3,5 млрд руб. со сроком погашения в 2022-2025 годах под купонную ставку 12,00% годовых с выплатой процентов каждые полгода и под гарантию Компании. Затраты по эмиссии долговых обязательств, выплаченные Группой в связи с выпуском облигаций, составили 17 938 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2019 года балансовая стоимость десятого и одиннадцатого траншей составляла 3 642 803 тыс. руб.

На 31 декабря 2019 года долговые ценные бумаги третьего, четвертого, шестого, седьмого и восьмого выпусков в количестве 4 104 756 штук на сумму 4 104 756 тыс. руб. по амортизированной стоимости были выкуплены дочерними предприятиями Группы (31 декабря 2018 года: 3 084 561 тыс. руб.).

**20. Кредиторская задолженность**

На нижеприведенные даты кредиторская задолженность включала в себя следующие позиции:

|  | На 31 декабря 2019<br>г. | На 31 декабря<br>2018 г. |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Торговая кредиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами               | 2 049 352                | 1 437 219                |
| Торговая кредиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами (Прим. 24) | 16 603                   | 84 817                   |
| Прочая кредиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами                 | 1 703 944                | 536 223                  |
| Прочая кредиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами (Прим. 24)   | 304 939                  | 29 417                   |
| Начисление премий  | 82 205                   | 71 463                   |
| Начисление по неиспользованным отпускам  | 138 521                  | 129 970                  |
|  | <b>4 295 564</b>         | <b>2 289 109</b>         |

На 31 декабря 2019 года прочая кредиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами включает задолженность по приобретению дочернего предприятия и неконтрольной доли участия на сумму 894 791 тыс. руб.

**21. Прочие обязательства**

На нижеприведенные даты прочие обязательства включают в себя следующие позиции:

|   | На 31 декабря<br>2019 г. | На 31 декабря<br>2018 г. |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Долгосрочные финансовые обязательства</b>                                      |                          |                          |
| Обязательства по изменению вида разрешенного использования земельных участков (а) | 1 237 341                | 1 589 735                |
| Обязательства по приобретению прав аренды земельных участков и активов (б)        | 607 466                  | 607 466                  |
| Обязательства по договорам аренды (Прим. 3.1)                                     | 368 008                  | —                        |
| Условное вознаграждение (в)   | 328 407                  | —                        |
| Обязательства по договорам аренды в соответствии с МСФО (IAS) 17                  | —                        | 1 231                    |
|   | <b>2 541 222</b>         | <b>2 198 432</b>         |
| <b>Краткосрочные финансовые обязательства</b>                                     |                          |                          |
| Обязательства по изменению вида разрешенного использования земельных участков (б) | 624 754                  | 600 495                  |
| Обязательства по договорам аренды – текущая часть (Прим. 3.1)                     | 224 813                  | —                        |
| Обязательства по договорам аренды в соответствии с МСФО (IAS) 17 – текущая часть  | —                        | 7 402                    |
| Прочие краткосрочные обязательства  | 24 105                   | 29 881                   |
|   | <b>873 672</b>           | <b>637 778</b>           |

(в тысячах российских рублей)

**21. Прочие обязательства (продолжение)**

- (а) В 2019 и в предыдущие годы Группа приобрела дочернее предприятие, которое в рамках одного из проектов изменило разрешенное использование земельного участка на «землю для строительства жилых зданий», что привело к возникновению задолженности перед местными органами власти. Долгосрочные и краткосрочные финансовые обязательства Группы в этой связи составили 1 237 341 тыс. руб. и 624 754 тыс. руб. соответственно (31 декабря 2018 года: 1 589 735 тыс. руб. и 600 495 тыс. руб.).
- (б) На 31 декабря 2019 и 2018 годов Группа имела непогашенные долгосрочные финансовые обязательства по приобретению нового проекта КОТ (данный актив на сумму 607 466 тыс. руб. был приобретен в 2015 году).
- (в) В 2019 году Группа приобрела неконтрольную долю участия (Примечание 5.1), условное вознаграждение за приобретение составило 328 407 тыс. руб. на 31 декабря 2019 года.

**22. Активы и обязательства по договорам**

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов обязательства по договорам на сумму 8 243 122 тыс. руб. и 5 815 529 тыс. руб. соответственно в основном включали авансовые платежи, полученные от физических и юридических лиц за жилую недвижимость.

На нижеприведенные даты обязательства по договорам включают в себя следующие позиции:

|   | На 31 декабря<br>2019 г. | На 31 декабря<br>2018 г. |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Долгосрочные нефинансовые обязательства по договорам</b>                           |                          |                          |
| Обязательства по инвестиционным договорам, заключенным с местными органами власти (а) | 1 234 285                | 1 234 285                |
| Обязательства по строительству социальных объектов (б)                                | –                        | 195 661                  |
|   | <b>1 234 285</b>         | <b>1 429 946</b>         |
| <b>Краткосрочные нефинансовые обязательства по договорам</b>                          |                          |                          |
| Авансы, полученные от клиентов (третьих сторон)                                       | 8 243 120                | 5 808 393                |
| Авансы, полученные от клиентов (связанных сторон)                                     | 2                        | 7 136                    |
| Обязательства по инвестиционным договорам, заключенным с местными органами власти (а) | 15 283                   | 36 180                   |
| Обязательства по строительству социальных объектов (б)                                | 195 661                  | –                        |
|   | <b>8 454 066</b>         | <b>5 851 709</b>         |

- (а) Группа заключила с местными органами власти ряд инвестиционных договоров на строительство жилых районов. По условиям инвестиционных договоров Группа обязана предоставить ряд квартир физическим лицам либо построить социальные объекты и передать их местным органам власти. По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов краткосрочные нефинансовые обязательства представляют собой обязательства Группы в размере 15 283 тыс. руб. и 36 180 тыс. руб. соответственно по предоставлению квартир и социальных объектов согласно указанным инвестиционным договорам. Уменьшение данных краткосрочных нефинансовых обязательств за 2019 год связано с передачей физическим лицам квартир, построенных в рамках соответствующих проектов, и передачей социальных объектов органам местной власти. По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов долгосрочные нефинансовые обязательства представляют собой обязательства Группы в размере 1 234 285 тыс. руб. по строительству социальных объектов согласно инвестиционным договорам в рамках реализации нового проекта КОТ.
- (б) В 2017 году Группа заключила договор с местными органами власти на строительство ряда социальных объектов (парка, детского сада, спортивных площадок и памятника) в рамках дальнейшей реализации проекта в Уральском федеральном округе. На 31 декабря 2019 года Группа имела по данному договору непогашенное долгосрочное обязательство в размере 0 и краткосрочное нефинансовое обязательство в размере 195 661 тыс. руб. (31 декабря 2018 года: 195 661 тыс. руб. и 0).

(в тысячах российских рублей)

**22. Активы и обязательства по договорам (продолжение)**

Ниже представлены изменения активов и обязательств по договорам:

|   | 2019 г.             |                            | 2018 г.             |                            |
|---|---------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|
|   | Активы по договорам | Обязательства по договорам | Активы по договорам | Обязательства по договорам |
| <b>На 1 января</b>  | <b>355 198</b>      | <b>(7 281 655)</b>         | <b>377 520</b>      | <b>(7 919 076)</b>         |
| Отраженная выручка, включенная в остаток обязательств по договорам на начало года                       | –                   | 4 603 939                  | –                   | 5 731 889                  |
| Увеличение в связи с получением денежных средств, за вычетом сумм, отраженных в качестве выручки за год | –                   | (5 184 599)                | –                   | (4 830 381)                |
| Увеличение в результате приобретения дочернего предприятия (Прим. 5.1)                                  | 104 225             | (1 634 126)                | –                   | –                          |
| Уменьшение в связи с выбытием дочернего предприятия (Прим. 5.2)   | –                   | 50 129                     | –                   | –                          |
| Признание финансового компонента  | –                   | (262 937)                  | –                   | (335 441)                  |
| Уменьшение прочих обязательств по договорам (а), (б)  | –                   | 20 897                     | –                   | 71 354                     |
| Платежи, полученные от физических и юридических лиц за жилую недвижимость                               | (264 480)           | –                          | (350 548)           | –                          |
| Признание активов по договорам  | 213 180             | –                          | 328 226             | –                          |
| <b>На 31 декабря</b>  | <b>408 123</b>      | <b>(9 688 351)</b>         | <b>355 198</b>      | <b>(7 281 655)</b>         |

**23. Резервы**

Резервы включают следующие позиции:

|   | Обременительные договоры | Резерв под судебные иски | Резерв под строительство социальных объектов | Резерв под завершение строительных работ | Итого          |
|---|--------------------------|--------------------------|--|--|----------------|
| <b>На 31 декабря 2017 г.</b>              | <b>15 026</b>            | <b>12 443</b>            | <b>50 137</b>                                | <b>–</b>                                 | <b>77 606</b>  |
| Начислено                                 | 1 191                    | 5 547                    | –  | 45 651                                   | 52 389         |
| Использовано                              | (2 651)                  | (1 492)                  | (50 137)                                     | –  | (54 280)       |
| Восстановление неиспользованных сумм      | (13 566)                 | (12 327)                 | –  | –  | (25 893)       |
| <b>На 31 декабря 2018 г.</b>              | <b>–</b>                 | <b>4 171</b>             | <b>–</b>                                     | <b>45 651</b>                            | <b>49 822</b>  |
| Начислено                                 | –                        | 176 361                  | –  | –  | 176 361        |
| Использовано                              | –                        | (2 130)                  | –  | (40 701)                                 | (42 831)       |
| Восстановление неиспользованных сумм      | –                        | (15 191)                 | –  | –  | (15 191)       |
| Выбытие дочернего предприятия (Прим. 5.2) | –                        | (216)                    | –  | –  | (216)          |
| <b>На 31 декабря 2019 г.</b>              | <b>–</b>                 | <b>162 995</b>           | <b>–</b>                                     | <b>4 950</b>                             | <b>167 945</b> |

В 2019 году Группа признала резерв под судебные иски в размере 149 205 тыс. руб., представленный суммой судебных исков в отношении ремонта системы горячего водоснабжения в жилом районе Екатеринбурга.

В 2018 году в рамках введенных в эксплуатацию проектов Группа заключила договоры в отношении работ, которые должны были быть выполнены в 2019 году, и начислила соответствующий резерв в размере 45 651 тыс. руб. на 31 декабря 2018 года. В 2019 году резерв был использован и на 31 декабря 2019 года составил 4 950 тыс. руб.

В 2017 году был начислен резерв на строительство социальных объектов в размере 50 137 тыс. руб., связанный

(в тысячах российских рублей)

**23. Резервы (продолжение)**

с добровольно принятым обязательством по строительству детского сада и представляющий собой затраты, которые будут понесены в будущих периодах в связи с завершением строительных работ. В 2018 году резерв был использован и на 31 декабря 2018 года составил 0.

В 2017 году Группа заключила обременительные договоры на продажу коммерческой недвижимости и парковочных мест в рамках нескольких проектов. В 2018 году резерв по обременительным договорам был использован. На 31 декабря 2019 и 2018 годов соответствующий резерв составил 0.

**24. Расчеты и операции со связанными сторонами**

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Руководство считает, что Группа имеет соответствующие процедуры для определения и надлежащего раскрытия информации о сделках со связанными сторонами.

Характер взаимоотношений с теми связанными сторонами, с которыми Группа осуществляла существенные операции или имела значительные остатки по расчетам на 31 декабря 2019 и 2018 годов, представлен далее:

| На 31 декабря 2019 г.       | Процентные займы, выданные, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | Дебиторская задолженность | Предоплата     | Процентные кредиты и займы | Кредиторская задолженность, прочие обязательства | Авансы полученные |
|-----------------------------|--|---------------------------|----------------|----------------------------|--|-------------------|
|                             |  |                           |                |                            |  |                   |
| Ассоциированные предприятия | –  | 3 328                     | 61 482         | –                          | 15 318   | –                 |
| Акционер                    | 341 741  | 307                       | –              | –                          | –  | –                 |
| Прочие связанные стороны    | 854 282  | 598 989                   | 236 093        | 69 270                     | 306 224  | 2                 |
| <b>Итого</b>                | <b>1 196 023</b>   | <b>602 624</b>            | <b>297 575</b> | <b>69 270</b>              | <b>321 542</b>                                   | <b>2</b>          |

| На 31 декабря 2018 г.        | Процентные займы, выданные, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | Дебиторская задолженность | Предоплата     | Процентные кредиты и займы | Кредиторская задолженность, прочие обязательства | Авансы полученные |
|------------------------------|--|---------------------------|----------------|----------------------------|--|-------------------|
|                              |  |                           |                |                            |  |                   |
| Ассоциированные предприятия  | –  | 618                       | 61 482         | –                          | 20 267   | 1 932             |
| Акционер                     | –  | 1 005                     | –              | –                          | –  | –                 |
| Компании под общим контролем | 612 892  | 379 243                   | 160 045        | 143 924                    | 93 967   | 5 204             |
| <b>Итого</b>                 | <b>612 892</b>   | <b>380 866</b>            | <b>221 527</b> | <b>143 924</b>             | <b>114 234</b>                                   | <b>7 136</b>      |

| За год, закончившийся 31 декабря 2019 г. | Выручка        | Финансовые доходы | Затраты       | Затраты по финансированию | Прочие доходы/(расходы) | Закупки   |
|--|----------------|-------------------|---------------|---------------------------|-------------------------|-----------|
| Ассоциированные предприятия              | 40 690         | –                 | 18 478        | –                         | (38 855)                | –         |
| Акционер                                 | 229            | 668               | –             | 424                       | 18 350                  | –         |
| Прочие связанные стороны                 | 234 892        | 59 996            | 36 419        | 2 281                     | 3                       | 37        |
| <b>Итого</b>                             | <b>275 811</b> | <b>60 664</b>     | <b>54 897</b> | <b>2 705</b>              | <b>(20 502)</b>         | <b>37</b> |

(в тысячах российских рублей)

**24. Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)**

| <i>За год, закончившийся<br/>31 декабря 2018 г.</i> | <i>Выручка</i> | <i>Финансовые<br/>доходы</i> | <i>Затраты</i> | <i>Затраты по<br/>финансирова<br/>нию</i> | <i>Прочие<br/>расходы</i> | <i>Закупки</i> |
|---|----------------|------------------------------|----------------|---|---------------------------|----------------|
| Ассоциированные предприятия                         | 28 698         | –                            | 22 796         | –   | (44 406)                  | 637            |
| Акционер  | 263            | –                            | –              | –   | –                         | –              |
| Компании под общим<br>контролем                     | 406 473        | 67 033                       | 16 708         | 24 382                                    | (1 941)                   | 256 816        |
| <b>Итого</b>  | <b>435 434</b> | <b>67 033</b>                | <b>39 504</b>  | <b>24 382</b>                             | <b>(46 347)</b>           | <b>257 453</b> |

Компаниями под общим контролем являлись компании под прямым или косвенным контролем фактической контролирующей стороны в 2018 году. В 2019 году все компании, которые считаются прочими связанными сторонами, являются компаниями под контролем одного из акционеров Группы, который оказывает существенное влияние на Группу. На 31 декабря 2019 и 2018 годов остатки по расчетам со связанными сторонами являются необеспеченными, и все расчеты производятся в денежной форме. По кредитам и займам начисляются проценты, в то время как дебиторская задолженность, денежные средства и авансы являются беспроцентными. Информация об условиях операций раскрывается в других соответствующих примечаниях. Гарантии, предоставленные либо полученные в отношении дебиторской и кредиторской задолженности по расчетам со связанными сторонами, отсутствуют.

**Вознаграждение ключевому управленческому персоналу**

Ключевой управленческий персонал включает топ-менеджеров Группы и основных дочерних предприятий.

Общая сумма вознаграждения, выплаченная ключевому управленческому персоналу, была отражена в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в составе общехозяйственных и административных расходов и включала в себя краткосрочные выплаты сотрудникам:

|   | <i>На 31 декабря<br/>2019 г.</i> | <i>На 31 декабря<br/>2018 г.</i> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Заработная плата                          | 275 647                          | 282 812                          |
| Премии по результатам работы              | 270 546                          | 320 859                          |
| Прочее вознаграждение                     | 9 641                            | 5 138                            |
| Отчисления в фонд социального страхования | 88 635                           | 20 879                           |
| <b>Итого</b>                              | <b>644 469</b>                   | <b>629 688</b>                   |

**25. Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски****Условия ведения деятельности Группы**

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики в будущем будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

В 2019 году негативное влияние на российскую экономику продолжают оказывать волатильность цен на нефть и санкции, введенные против России некоторыми странами. Процентные ставки в рублях остаются высокими. Совокупность этих факторов привела к неопределенности относительно экономического роста, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Группы. Руководство Группы считает, что оно принимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в этих условиях.

**Налогообложение**

Российское налоговое и валютное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством данного законодательства применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.



*(в тысячах российских рублей)*

## **25. Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски (продолжение)**

Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Отдельно необходимо отметить новые правила деофшоризации, вступившие в силу 1 января 2015 года, которые могут иметь существенные налоговые последствия для Группы. Согласно данным правилам российские налоговые органы могут оспорить использование налоговых льгот, предусмотренных договорами об устранении двойного налогообложения (понятие бенефициарного права собственности) и применить к иностранным компаниям статус налоговых резидентов РФ, если местом фактического управления таких компаний является Российская Федерация. Данные изменения, а также выработка правил налогообложения контролируемых иностранных компаний и концепции налогообложения прироста капитала от не прямой продажи компаний, владеющих существенным недвижимым имуществом, могут оказать существенное негативное влияние на различные сделки, осуществляемые Группой.

Руководство считает, что оно уплатило и начислило все соответствующие налоги. При наличии неопределенности Группа начисляла налоговые обязательства на основании максимально точных субъективных оценок руководства в отношении вероятного оттока ресурсов, имеющих экономическую ценность, на погашение таких обязательств.

По оценкам Группы на 31 декабря 2019 года возможные обязательства, возникающие в результате различных рисков, связаны преимущественно с новыми правилами деофшоризации, а также финансовыми и инвестиционными договорами компаний Группы. Такие риски представляют собой оценки, возникающие в связи с неопределенностью в интерпретации применимого законодательства и его практическом применении в Российской Федерации. В некоторых случаях судебная практика, ранее соответствовавшая интересам налогоплательщиков, претерпела кардинальные изменения.

Неопределенность в интерпретации применимого законодательства и его практическом применении в Российской Федерации может также привести к невозможности возмещения определенных налоговых активов. Такие изменения налоговой практики могут сказаться на российских компаниях Группы, что окажет существенное влияние на финансовое положение и результаты операционной деятельности Группы.

### **Страхование**

Группа страхует принадлежащие ей активы от наступления таких событий, как аварии, пожары, неправомерные действия, форс-мажор и т.д., а также оформляет страховые полисы на транспортные средства и полисы добровольного медицинского страхования работников компаний Группы.

### **Договорные обязательства**

На 31 декабря 2019 года Группа заключила ряд договоров на выполнение строительных работ. На 31 декабря 2019 года Группа имела договорные обязательства на выполнение строительных работ приблизительно на сумму 10 349 486 тыс. руб. (в т.ч. НДС) (31 декабря 2018 года: 6 216 770 тыс. руб.).

Многие из этих договоров предусматривают поэтапную оплату на основе конкретной согласованной стоимости работ по каждому этапу. Оценить размер указанных договорных обязательств не представляется возможным, хотя их сумма является значительной и они относятся к большинству строительных и инвестиционных проектов Группы.

### **Судебные разбирательства**

Группа участвует в нескольких судебных разбирательствах. Все судебные разбирательства, которые по отдельности или в совокупности могут оказать существенное влияние на деятельность или финансовое положение Группы, были начислены в настоящей консолидированной финансовой отчетности (Примечание 23).

Кроме того, Группа участвует в судебных разбирательствах, общий максимальный размер риска по которым на 31 декабря 2019 года оценивается в 50 679 тыс. руб. (31 декабря 2018 года: 21 039 тыс. руб.).

(в тысячах российских рублей)

**26. Цели и политика управления финансовыми рисками****Кредитный риск**

Кредитный риск представляет собой риск того, что контрагент не выполнит свои договорные обязательства, в результате чего Группа может понести финансовый убыток. Финансовые инструменты, по которым у Группы возникают потенциальные концентрации кредитного риска, представлены в основном денежными средствами и займами выданными.

Для управления кредитным риском, связанным с денежными средствами, Группа размещает имеющиеся денежные средства в российских банках, имеющих хорошую репутацию. Руководство проводит регулярный анализ кредитоспособности банков, в которых размещаются денежные средства.

У Группы отсутствует существенная концентрация кредитного риска по остаткам дебиторской задолженности, так как Группа требует предоплату у большинства своих покупателей и заказчиков.

Кроме того, с 1 июля 2019 года в России введена система счетов эскроу в отношении сделок с недвижимостью. Применение этой системы позволит снизить кредитный риск, поскольку она строго регулируется правительством и банками.

Максимальный размер кредитного риска эквивалентен балансовой стоимости финансовых активов, без учета имеющегося у Группы обеспечения и других инструментов, снижающих кредитный риск, которая представлена ниже.

|   | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Внеоборотные активы</b>  |                       |                       |
| Процентные займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости                      | 155 906               | –                     |
| Процентные займы выданные, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 1 085 262             | 517 225               |
| Долгосрочная дебиторская задолженность  | 61 638                | 100 059               |
| <b>Итого внеоборотные активы</b>  | <b>1 302 806</b>      | <b>617 284</b>        |
| <b>Оборотные активы</b>   |                       |                       |
| Денежные средства и их эквиваленты  | 4 592 137             | 6 628 484             |
| Процентные займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости                      | 5 107                 | 893                   |
| Процентные займы выданные, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 1 123 172             | 265 650               |
| Активы по договорам   | 408 123               | 355 198               |
| Дебиторская задолженность   | 1 249 611             | 957 075               |
| <b>Итого оборотные активы</b>   | <b>7 378 150</b>      | <b>8 207 300</b>      |

**Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Подход Группы к управлению ликвидностью состоит в том, чтобы обеспечить постоянный уровень ликвидности, достаточный для своевременного погашения финансовых обязательств, как в нормальных, так и в сложных условиях, без понесения чрезмерных убытков и без угрозы для репутации Группы.

Группа управляет риском ликвидности посредством поддержания адекватных резервов наличности и заемных средств, постоянного отслеживания прогнозных и фактических денежных потоков и сопоставления сроков погашения финансовых активов и обязательств.

Группа составляет ежемесячные бюджеты, обеспечивающие наличие достаточных денежных средств для покрытия ожидаемых операционных расходов, погашения финансовых обязательств и ведения инвестиционной деятельности на период длительностью 30 дней. Кроме того, Группа имеет открытые кредитные линии и овердрафты, средства по которым могут быть использованы для покрытия краткосрочных финансовых потребностей.

Группа руководствуется разработанными ею стандартными сроками погашения кредиторской задолженности по расчетам с поставщиками и отслеживает своевременность осуществления выплат в пользу поставщиков и подрядчиков.

(в тысячах российских рублей)

**26. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)****Риск ликвидности (продолжение)**

Все финансовые обязательства Группы представляют собой производные финансовые инструменты. Ниже в таблицах представлены финансовые обязательства Группы в разрезе сроков, оставшихся до погашения, на основании договорных недисконтированных обязательств по погашению.

31 декабря 2019 года

|  | <b>Менее<br/>12 месяцев</b> | <b>От 1 года до<br/>3 лет</b> | <b>От 3 до<br/>5 лет</b> | <b>Более 5 лет</b> | <b>Итого</b>      |
|--|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Беспроцентная<br/>задолженность</b> |                             |                               |                          |                    |                   |
| Кредиторская<br>задолженность          | 4 065 674                   | –                             | –                        | –                  | <b>4 065 674</b>  |
| Обязательства по аренде                | 234 947                     | 352 300                       | 144 812                  | 2 941              | <b>735 000</b>    |
| Прочие обязательства                   | 24 105                      | 414 000                       | 1 796 875                | –                  | <b>2 234 980</b>  |
| <b>Процентная<br/>задолженность</b>    |                             |                               |                          |                    |                   |
| Прочие обязательства                   | 646 622                     | 1 050 845                     | 454 083                  | –                  | <b>2 151 550</b>  |
| Процентные кредиты и<br>займы          | 2 220 122                   | 2 707 361                     | 804 781                  | –                  | <b>5 732 264</b>  |
| Выпущенные долговые<br>ценные бумаги   | 5 921 983                   | 9 254 311                     | –                        | –                  | <b>15 176 294</b> |
| <b>Итого</b>                           | <b>13 113 453</b>           | <b>13 778 817</b>             | <b>3 200 551</b>         | <b>2 941</b>       | <b>30 095 762</b> |

31 декабря 2018 года

|  | <b>Менее<br/>12 месяцев</b> | <b>От 1 года до<br/>3 лет</b> | <b>От 3 до<br/>5 лет</b> | <b>Более 5 лет</b> | <b>Итого</b>      |
|--|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Беспроцентная<br/>задолженность</b> |                             |                               |                          |                    |                   |
| Кредиторская<br>задолженность          | 2 079 891                   | –                             | –                        | –                  | <b>2 079 891</b>  |
| Прочие обязательства                   | 74 786                      | –                             | 1 796 875                | –                  | <b>1 871 661</b>  |
| <b>Процентная<br/>задолженность</b>    |                             |                               |                          |                    |                   |
| Прочие обязательства                   | 584 208                     | 1 072 054                     | 940 696                  | –                  | <b>2 596 958</b>  |
| Процентные кредиты и<br>займы          | 1 578 180                   | 3 043 664                     | 986 688                  | –                  | <b>5 608 532</b>  |
| Выпущенные долговые<br>ценные бумаги   | 6 614 959                   | 8 881 581                     | –                        | –                  | <b>15 496 540</b> |
| <b>Итого</b>                           | <b>10 932 024</b>           | <b>12 997 299</b>             | <b>3 724 259</b>         | <b>–</b>           | <b>27 653 582</b> |

**Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности**

Группа раскрывает информацию об обязательствах по финансовой деятельности, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими. Обязательства, относящиеся к финансовой деятельности, — это те обязательства, в отношении которых существующие или будущие денежные потоки были или будут отнесены к категории денежных потоков от финансовой деятельности в отчете о движении денежных средств.

(в тысячах российских рублей)

**26. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)****Риск ликвидности (продолжение)**

|  | На 1 января<br>2019 г. | Приток<br>денежных<br>средств | Отток<br>денежных<br>средств | Денежные<br>потоки от<br>процентов<br>уплаченных | Новые<br>договора<br>аренды | Приобретение<br>дочернего<br>предприятия | Влияние<br>переклас-<br>сификации | Прочее           | На 31 декабря<br>2019 г. |
|--|------------------------|-------------------------------|------------------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------------------|------------------|--------------------------|
| Краткосрочные процентные кредиты и займы               | 1 258 785              | 549 822                       | (1 991 148)                  | (435 923)  | –                           | –  | 1 970 400                         | 444 131          | 1 796 067                |
| Выпущенные долговые ценные бумаги (текущая часть)      | 5 251 653              | –                             | (3 166 292)                  | (866 908)  | –                           | –  | 2 513 688                         | 775 851          | 4 507 992                |
| Краткосрочные обязательства по аренде                  | 198 787                | –                             | (124 742)                    | (78 083)   | –                           | 14 514                                   | 136 255                           | 78 082           | 224 813                  |
| Долгосрочные процентные кредиты и займы                | 3 377 149              | 4 454 766                     | (2 746 337)                  | (141 207)  | –                           | –  | (1 970 400 )                      | 65 090           | 3 039 061                |
| Выпущенные долговые ценные бумаги (долгосрочная часть) | 7 985 291              | 3 482 063                     | (935 812)                    | (647 736)  | –                           | –  | (2 513 688 )                      | 790 183          | 8 160 301                |
| Долгосрочные обязательства по аренде                   | 478 324                | –                             | –                            | –  | 13 796                      | 12 143                                   | (136 255)                         | –                | 368 008                  |
| <b>Итого обязательства по финансовой деятельности</b>  | <b>18 549 989</b>      | <b>8 486 651</b>              | <b>(8 964 331)</b>           | <b>(2 169 857)</b>                               | <b>13 796</b>               | <b>26 657</b>                            | <b>–</b>                          | <b>2 153 337</b> | <b>18 096 242</b>        |

|  | На 1 января<br>2018 г. | Приток<br>денежных<br>средств | Отток<br>денежных<br>средств | Денежные<br>потоки от<br>процентов<br>уплаченных | Влияние<br>переклас-<br>сификации | Прочее           | На 31 декабря<br>2018 г. |
|--|------------------------|-------------------------------|------------------------------|--|-----------------------------------|------------------|--------------------------|
| Краткосрочные процентные кредиты и займы               | 1 451 326              | 78 034                        | (1 507 893)                  | (472 448)  | 1 234 437                         | 475 329          | 1 258 785                |
| Выпущенные долговые ценные бумаги (текущая часть)      | 3 600 917              | 179 517                       | (516 352)                    | (650 165)  | 2 000 301                         | 637 435          | 5 251 653                |
| Краткосрочные обязательства по финансовой аренде       | 9 877                  | –                             | (15 320)                     | –  | 9 790                             | 3 055            | 7 402                    |
| Долгосрочные процентные кредиты и займы                | 2 994 392              | 2 842 177                     | (2 300 848)                  | (19 924)   | (1 234 437)                       | 1 095 789        | 3 377 149                |
| Выпущенные долговые ценные бумаги (долгосрочная часть) | 9 980 226              | –                             | (5 753)                      | (1 024 341)                                      | (2 000 301)                       | 1 035 460        | 7 985 291                |
| Долгосрочные обязательства по финансовой аренде        | 11 021                 | –                             | –                            | –  | (9 790)                           | –                | 1 231                    |
| Дивиденды к выплате                                    | –                      | –                             | –                            | –  | –                                 | –                | –                        |
| <b>Итого обязательства по финансовой деятельности</b>  | <b>18 047 759</b>      | <b>3 099 728</b>              | <b>(4 346 166)</b>           | <b>(2 166 878)</b>                               | <b>–</b>                          | <b>3 247 068</b> | <b>17 881 511</b>        |

Колонка «Прочее» включает в себя начисление специальных дивидендов, которые еще не были выплачены по состоянию на конец года, а также влияние начисленных, но не выплаченных процентов по процентным кредитам и займам и выпущенным долговым ценным бумагам. Группа классифицирует выплаченные проценты как денежные потоки от операционной деятельности.

**Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск того, что изменения таких рыночных параметров, как курсы валют, процентные ставки и курсы ценных бумаг, окажут влияние на прибыль Группы или на стоимость удерживаемых ею финансовых инструментов. Целью процесса управления рыночным риском является управление потенциальными рыночными рисками и осуществление контроля над ними с одновременной оптимизацией доходности, скорректированной с учетом риска.

*Анализ чувствительности справедливой стоимости инструментов с процентными ставками*

Группа не учитывает финансовые активы или обязательства с процентной ставкой в качестве активов или обязательств, отражаемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Изменение процентных ставок на отчетную дату не окажет влияния на размер прибыли Группы.

Группа не учитывает финансовые активы с фиксированной процентной ставкой в качестве активов, имеющих в наличии для продажи. Изменение процентных ставок на отчетную дату не окажет существенного влияния на размер капитала Группы.

(в тысячах российских рублей)

**26. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)****Рыночный риск (продолжение)***Валютный риск*

Подверженность Группы валютным рискам связана с рисками по займам выданным, задолженности связанных сторон и заемным средствам, выраженным в валютах, отличных от соответствующих функциональных валют, используемых дочерними предприятиями Группы.

Формально Группа не осуществляет хеджирования валютных рисков, связанных с совершаемыми ею операциями. Однако руководство считает, что Группа защищена от валютных рисков, так как объем операций Группы в валютах, отличных от российского рубля, крайне ограничен.

*Справедливая стоимость финансовых инструментов*

Руководство определило, что справедливая стоимость денежных средств и краткосрочных депозитов, дебиторской задолженности, кредиторской задолженности, банковских овердрафтов и прочих краткосрочных обязательств приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, ввиду непродолжительных сроков погашения данных инструментов.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, включенная в финансовую отчетность, представляет собой сумму, на которую может быть обменян инструмент в результате текущей сделки между желающими совершить такую сделку сторонами, отличной от вынужденной продажи или ликвидации. Для определения справедливой стоимости использовались следующие методы и допущения: Группа оценивает долгосрочную дебиторскую задолженность/ займы с фиксированной и плавающей ставками на основе таких параметров, как процентные ставки, факторы риска, характерные для страны, индивидуальная платежеспособность контрагента и характеристики риска, присущие финансируемому проекту. На основании этой оценки для учета оценочных убытков по этой дебиторской задолженности создаются резервы.

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг определяется на основании котировок цен на отчетную дату. Справедливая стоимость некотируемых инструментов, кредитов, выданных банками, и прочей финансовой задолженности, обязательств по договорам финансовой аренды, а также прочих долгосрочных финансовых обязательств определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием текущих ставок для задолженности с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками, оставшимися до погашения.

Ниже в таблице представлены финансовые инструменты, балансовая стоимость которых отличается от их справедливой стоимости по состоянию на указанные даты:

|  | На 31 декабря 2019 г. |                        | На 31 декабря 2018 г. |                        |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|  | Балансовая стоимость  | Справедливая стоимость | Балансовая стоимость  | Справедливая стоимость |
| <b>Активы</b>  |                       |                        |                       |                        |
| Процентные займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости | 161 013               | 135 550                | 893                   | 873                    |
| <b>Итого активы</b>  | <b>161 013</b>        | <b>135 550</b>         | <b>893</b>            | <b>873</b>             |
| <b>Обязательства</b>   |                       |                        |                       |                        |
| Процентные кредиты и займы   | 4 835 128             | 4 650 963              | 4 635 934             | 4 529 598              |
| Выпущенные долговые ценные бумаги                                    | 12 668 293            | 12 788 399             | 13 236 944            | 13 536 217             |
| <b>Итого обязательства</b>   | <b>17 503 421</b>     | <b>17 439 362</b>      | <b>17 872 878</b>     | <b>18 065 815</b>      |

Справедливая стоимость долгосрочных кредитов была рассчитана на основании приведенной стоимости будущих денежных потоков по основной сумме долга и процентам, дисконтированных с применением рыночных процентных ставок на отчетные даты.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- ▶ либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- ▶ либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

(в тысячах российских рублей)

**26. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)****Рыночный риск (продолжение)**

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку. Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовали бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

- ▶ Уровень 1 – рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- ▶ Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- ▶ Уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню, не являются наблюдаемыми на рынке.

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в финансовой отчетности на периодической основе, Группа определяет необходимость их перевода между уровнями иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

В течение периода переводы между Уровнем 1, Уровнем 2 и Уровнем 3 не осуществлялись.

Иерархия справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2019 года представлена в таблице ниже:

|  | <i>Итого</i>      | <i>Уровень 1</i> | <i>Уровень 2</i> | <i>Уровень 3</i> |
|--|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Нефинансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>            |                   |                  |                  |                  |
| Инвестиционное имущество   | <b>9 452 414</b>  | –                | –                | 9 452 414        |
| <b>Финансовые активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>        |                   |                  |                  |                  |
| Процентные займы выданные  | <b>2 208 434</b>  | –                | –                | 2 208 434        |
| <b>Финансовые обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b> |                   |                  |                  |                  |
| Процентные кредиты и займы   | <b>4 650 963</b>  | –                | –                | 4 650 963        |
| Выпущенные долговые ценные бумаги  | <b>12 788 399</b> | –                | 12 788 399       | –                |
| Условные обязательства (Прим. 5.1)   | <b>328 407</b>    |                  |                  | 328 407          |

(в тысячах российских рублей)

**26. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)**

Иерархия справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2018 года представлена в таблице ниже:

|   | <i>Итого</i> | <i>Уровень 1</i> | <i>Уровень 2</i> | <i>Уровень 3</i> |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Нефинансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>                         |              |                  |                  |                  |
| Инвестиционное имущество  | 10 293 917   | –                | –                | 10 293 917       |
| <b>Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>                           |              |                  |                  |                  |
| Процентные займы выданные, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 782 875      | –                | –                | 782 875          |
| <b>Финансовые обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>              |              |                  |                  |                  |
| Процентные кредиты и займы  | 4 529 598    | –                | –                | 4 529 598        |
| Выпущенные долговые ценные бумаги   | 13 536 217   | –                | 13 536 217       | –                |

**27. Информация по сегментам**

Для целей управления Группа подразделяется на структурные подразделения по географическим направлениям, которые совпадают с регионами Российской Федерации. Все структурные подразделения находятся в Российской Федерации. Руководство контролирует результаты операционной деятельности каждого структурного подразделения отдельно для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки результатов деятельности.

*Доходы сегмента* – это отраженный в управленческой отчетности Группы доход от основной деятельности, непосредственно связанный с сегментом, в виде вознаграждения, полученного от заказчиков, за реализованные строящиеся объекты жилой и коммерческой недвижимости, по договорам операционной аренды или в оплату за предоставленные услуги.

*Расходы сегмента* – это отраженные в управленческой отчетности Группы расходы непосредственно связанные с сегментом денежных средств и соответствующая часть расходов, которая может быть обоснованно отнесена на сегмент.

*Финансовый результат сегмента* – это разность между доходами и расходами сегмента за отчетный период.

В следующих таблицах представлены показатели выручки и финансовых результатов сегментов по данным управленческой отчетности в соответствии с МСФО (IFRS) 8, а также сверка выручки и финансовых результатов сегментов, использованных руководством при принятии решений, с выручкой и чистыми финансовыми результатами деятельности, отраженными в консолидированной финансовой отчетности по МСФО:

За год, закончившийся 31 декабря 2019 года

|  | <i>Уральский ФО</i> | <i>Москва</i>    | <i>Северо-западный ФО</i> | <i>Московская область</i> | <i>Управляющая компания</i> | <i>Итого</i>      |
|--|---------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>Внешняя выручка сегментов</b>                       | 11 440 405          | 4 137 257        | 1 634 949                 | 111 439                   | 229 215                     | 17 553 265        |
| Межсегментная выручка                                  | 300 057             | –                | 1 286                     | 25                        | 1 639 003                   | 1 940 371         |
| <b>Итого выручка сегментов</b>                         | <u>11 740 462</u>   | <u>4 137 257</u> | <u>1 636 235</u>          | <u>111 464</u>            | <u>1 868 218</u>            | <u>19 493 636</u> |
|  | <i>Уральский ФО</i> | <i>Москва</i>    | <i>Северо-западный ФО</i> | <i>Московская область</i> | <i>Управляющая компания</i> | <i>Итого</i>      |
| <b>Внешняя операционная прибыль/(убыток) сегментов</b> | 860 606             | 957 308          | 4 750                     | (2 708)                   | (982 936)                   | 837 020           |
| Межсегментные операции                                 | (305 259)           | (509 067)        | (135 064)                 | (8 333)                   | 1 508 630                   | 550 907           |
| <b>Итого операционная прибыль/(убыток) сегментов</b>   | <u>555 347</u>      | <u>448 241</u>   | <u>(130 314)</u>          | <u>(11 041)</u>           | <u>525 694</u>              | <u>1 387 927</u>  |

(в тысячах российских рублей)

**27. Информация по сегментам (продолжение)**

За год, закончившийся 31 декабря 2018 года

|  | Уральский ФО      | Москва           | Северо-<br>западный ФО | Московская<br>область | Управляющая<br>компания | Итого             |
|--|-------------------|------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Внешняя выручка сегментов</b>                               | <b>10 433 064</b> | <b>5 971 888</b> | <b>1 618 626</b>       | <b>225 782</b>        | <b>186 322</b>          | <b>18 435 682</b> |
| Межсегментная выручка  | 282 848           | –                | 1 146                  | 25                    | 1 638 227               | 1 922 246         |
| <b>Итого выручка сегментов</b>                                 | <b>10 715 912</b> | <b>5 971 888</b> | <b>1 619 772</b>       | <b>225 807</b>        | <b>1 824 549</b>        | <b>20 357 928</b> |
|  |                   |                  |                        |                       |                         |                   |
|  | Уральский ФО      | Москва           | Северо-<br>западный ФО | Московская<br>область | Управляющая<br>компания | Итого             |
| <b>Внешняя операционная<br/>прибыль/(убыток)<br/>сегментов</b> | <b>1 114 614</b>  | <b>1 439 973</b> | <b>373 541</b>         | <b>(158 472)</b>      | <b>(763 622)</b>        | <b>2 006 034</b>  |
| Межсегментные операции   | (409 195)         | (460 991)        | (42 805)               | (95 848)              | 1 444 764               | 435 925           |
| <b>Итого операционная<br/>прибыль/(убыток)<br/>сегментов</b>   | <b>705 419</b>    | <b>978 982</b>   | <b>330 736</b>         | <b>(254 320)</b>      | <b>681 142</b>          | <b>2 441 959</b>  |

Финансовые доходы и затраты по финансированию, доходы и расходы от изменения справедливой стоимости финансовых активов и положительные/(отрицательные) курсовые разницы не распределяются на отдельные сегменты, поскольку управление соответствующими инструментами осуществляется на уровне Группы.

**Сверка финансового результата сегментов с чистым (убытком)/ прибылью**

|   | <b>За годы, закончившиеся<br/>31 декабря</b> |                   |
|---|--|-------------------|
|   | <b>2019 года</b>                             | <b>2018 года</b>  |
| <b>Сверка выручки</b>   |  |                   |
| Итого выручка по отчетным сегментам   | 19 493 636                                   | 20 357 928        |
| Исключение межсегментной выручки  | (1 940 371)                                  | (1 922 246)       |
| Выручка по сегментам, не включенным в отчетность  | 374 899                                      | 712 040           |
| Корректировка выручки   | 742 140                                      | 6 902             |
| <b>Итого выручка Группы по договорам с покупателями</b>   | <b>18 670 304</b>                            | <b>19 154 624</b> |
| <b>Сверка операционной прибыли</b>  |  |                   |
| Итого операционная прибыль по отчетным сегментам  | 1 387 927                                    | 2 441 959         |
| Исключение межсегментных операций   | (550 907)                                    | (435 925)         |
| Операционный убыток/(прибыль) по сегментам, не включенным в отчетность  | (112 452)                                    | 71 633            |
| Корректировка операционной прибыли  | 1 020 798                                    | 44 773            |
| Изменение справедливой стоимости инвестиционного имущества  | (940 918)                                    | 773 285           |
| <b>Итого операционная прибыль по Группе</b>   | <b>804 448</b>                               | <b>2 895 725</b>  |
| Финансовые доходы   | 475 255                                      | 761 196           |
| Затраты на финансирование   | (2 698 186)                                  | (2 264 156)       |
| Чистый убыток, приходящийся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью | (146 910)                                    | 53 452            |
| Чистая положительная курсовая разница   | 1 126  | 59 802            |
| Доля в (убытке)/прибыли ассоциированных предприятий   | (5 505)                                      | 12 293            |
| <b>(Убыток)/прибыль до налогообложения</b>  | <b>(1 569 772)</b>                           | <b>1 518 312</b>  |
| Экономия/(расход) по налогу на прибыль  | 50 514                                       | (988 693)         |
| <b>Чистый (убыток)/прибыль за год от продолжающейся деятельности</b>  | <b>(1 519 258)</b>                           | <b>529 619</b>    |

Основные различия между выручкой и операционной прибылью по МСФО и в соответствии с управленческой отчетностью в основном связаны с различной суммой запасов, списанных до чистой возможной цены реализации, и финансовым компонентом (Примечания 7.1, 7.6, 13), а также с прочими резервами, начисленными по МСФО.



*(в тысячах российских рублей)*

## 28. События после отчетной даты

В связи с недавним скоротечным развитием пандемии коронавируса (COVID-19) многими странами, включая Российскую Федерацию, были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка. Ожидается, что как сама пандемия, так и меры по минимизации ее последствий могут повлиять на деятельность компаний из различных отраслей. Группа расценивает данную пандемию в качестве некорректирующего события после отчетной даты, финансовый эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

С марта 2020 года наблюдается существенная волатильность на фондовых, валютных и сырьевых рынках, включая падение цен на нефть и снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Масштаб и продолжительность данной ситуации остаются неопределенными, однако она повлияет на выручку, денежные потоки и финансовое положение Группы. В настоящий момент не представляется возможным оценить количественный эффект данного воздействия с достаточной степенью уверенности.

Все вышеуказанные факторы создают неопределенность для хозяйственной деятельности и могут отрицательно повлиять на допущения, используемые при расчете оценочных значений в рамках подготовки данной консолидированной отчетности, информация о котором раскрыта в Примечаниях 11, 12, 13, 14 и 15. По оценкам Группы, некоторые из допущений могут измениться уже в процессе подготовки промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за первое полугодие 2020 года, включая снижение справедливой стоимости инвестиционного имущества и выданных займов, а также обесценение финансовых и нефинансовых активов. Тем не менее, пока еще невозможно дать количественную оценку таким изменениям.

Кроме того, по оценкам Группы, режим самоизоляции, введенный на территории России с апреля 2020, и приостановка строительных работ в течение апреля в Москве могут привести к снижению затрат по договору и дополнительных расходов, что может рассматриваться как временный эффект. При оценке влияния необходимо учитывать следующие факторы:

- 24 апреля 2020 года Группа была включена в список системообразующих предприятий Российской Федерации;
- Группа разрабатывает инициативы, направленные на снижение затрат;
- Группа активно использует дистанционные технологии, в том числе осуществляет продажи в режиме онлайн;
- руководство ведет переговоры с кредитными организациями с целью рефинансирования текущей задолженности.

В апреле 2020 года Группа получила одобрение банка по увеличению суммы кредитного лимита, предполагаемое получение кредитных средств по которому, является достаточным для своевременного выполнения обязательств Группы в полной мере.

Руководство Группы считает, что результате предпринятых мер Группа будет располагать достаточным объемом средств для погашения обязательств и финансирования деятельности, что позволит ей функционировать в качестве непрерывно действующего предприятия в обозримом будущем.

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о том, что Группа сможет продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия. Финансовая отчетность не включает в себя каких-либо корректировок, относящихся к возможности продажи учтенных активов и изменения их классификации, а также к суммам и классификации обязательств, которые могут потребоваться, если Компания не сможет продолжать деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

18 мая 2020 года Группа частично погасила свои обязательства по купону по облигациям в размере 829 751 тыс. руб.

В январе-мае 2020 года Группа частично погасила свои обязательства по действующим кредитам на общую сумму 2 283 499 тыс. руб.

В январе-мае 2020 года Группа получила займы на общую сумму 3 277 901 тыс. руб.

В январе-мае 2020 года Группа рефинансировала займы выданные и проценты на общую сумму 1 461 203 тыс. руб.

В январе-мае 2020 года Группа предоставила средства по кредитным линиям на общую сумму 716 650 тыс. руб.