

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

**Консолидированная финансовая отчетность
за 2019 и 2018 годы и
аудиторское заключение независимых аудиторов**

Содержание

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11-87
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	88
Аудиторское заключение независимых аудиторов	89

Консолидированный отчет о финансовом положении

млн руб.	Прим.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	16	32 786	25 603	23 107
Нематериальные активы	17	13 324	1 759	653
Инвестиционная собственность	18	6 626	12 683	18 300
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	8 (с)	702	7	578
Прочие инвестиции	20	14 799	13 182	12 598
Дебиторская задолженность	21	1 774	-	-
Отложенные налоговые активы	15	1 606	6 882	6 580
Итого внеоборотных активов		71 617	60 116	61 816
Оборотные активы				
Запасы	19	243 918	190 533	174 894
Прочие инвестиции	20	715	8 265	6 100
Налог на прибыль к возмещению		1 474	1 464	964
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	21	77 899	61 235	31 723
Денежные средства и их эквиваленты	23	64 851	54 773	33 701
Прочие оборотные активы		4 888	2 619	2 290
Итого оборотных активов		393 745	318 889	249 672
Итого активов		465 362	379 005	311 488

Консолидированный отчет о финансовом положении

млн руб.	Прим.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Собственный капитал				
Уставный капитал	25	80 585	80 000	-
Уставные капиталы компаний под общим контролем		-	-	68 937
Нераспределенная прибыль/(накопленный убыток)		34 909	(5 426)	(3 285)
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		115 494	74 574	65 652
Неконтролирующая доля участия	27	1 496	1 788	607
Итого собственного капитала		116 990	76 362	66 259
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	26	85 587	4 455	2 664
Кредиторская задолженность	29	8 727	5 797	6 426
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	22	3 973	1 602	3 253
Отложенные налоговые обязательства	15	17 775	17 349	14 714
Итого долгосрочных обязательств		116 062	29 203	27 057
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	26	22 308	50 477	31 792
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	29	186 249	195 495	158 627
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	22	1 906	2 072	1 522
Резервы	28	19 875	23 066	24 656
Налог на прибыль к уплате		1 972	2 330	1 575
Итого краткосрочных обязательств		232 310	273 440	218 172
Итого обязательств		348 372	302 643	245 229
Итого собственного капитала и обязательств		465 362	379 005	311 488

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством Компании 16 апреля 2020 года и подписана:

М. А. Лукьянов,
Генеральный директор

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

млн руб.	Прим.	2019	2018
Выручка от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		133 334	113 907
Выручка от реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		61 956	80 670
Выручка от прочей реализации		52 297	14 483
Выручка, итого	10	247 587	209 060
Себестоимость реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		(88 402)	(78 740)
Себестоимость реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		(53 719)	(78 872)
Себестоимость прочей реализации		(42 094)	(11 555)
Себестоимость реализованной продукции, итого		(184 215)	(169 167)
Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		44 932	35 167
Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		8 237	1 798
Валовая прибыль от прочей реализации		10 203	2 928
Валовая прибыль, итого		63 372	39 893
Прибыль от выбытия дочерних компаний и инвестиционной собственности, нетто	9	874	508
Коммерческие расходы		(9 423)	(4 546)
Административные расходы	13	(5 812)	(2 581)
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	18	(20)	(84)
Прибыли/(убытки) от обесценения нефинансовых активов, нетто	24	205	(1)
Прочие доходы/(расходы), нетто	12	2 301	(2 738)
Прибыль от операционной деятельности		51 497	30 451

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

млн руб.	Прим.	2019	2018
Финансовые доходы	11	6 912	4 338
Финансовые расходы	11	(2 646)	(2 134)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями		(4 896)	(3 363)
Убыток от финансовой деятельности		(630)	(1 159)
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	8 (с)	(145)	(11)
Прибыль до налогообложения		50 722	29 281
Расход по налогу на прибыль	15	(11 189)	(7 553)
Прибыль/общий совокупный доход за отчетный период		39 533	21 728
<i>Причитающиеся:</i>			
собственникам Компании		39 325	21 038
владельцам неконтролирующих долей участия	27	208	690
Прибыль/общий совокупный доход за отчетный период		39 533	21 728

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале

Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании							
млн руб.	Прим.	Уставный капитал	Уставные капиталы компаний под общим контролем*	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующие доли участия	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2018 года		-	68 937	(3 285)	65 652	607	66 259
Прибыль за отчетный период		-	-	21 038	21 038	690	21 728
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	21 038	21 038	690	21 728
Операции с собственниками Компании							
Выкуп неконтролирующих долей участия	8 (d)	-	-	-	-	(212)	(212)
Приобретение дочерних компаний у материнской компании без изменения контроля	8 (b)	-	(1 830)	-	(1 830)	-	(1 830)
Внос материнской компанией долей и акций дочерних обществ в счет оплаты увеличения уставного капитала	25	79 996	(67 107)	(12 889)	-	-	-
Покупка компаний материнской компанией, в 2018 году внесенных в счет увеличения уставного капитала	25	4	-	7 856	7 860	-	7 860
Приобретение дочерних компаний, нетто		-	-	-	-	703	703
Дивиденды	25	-	-	(18 146)	(18 146)	-	(18 146)
Итого операций с собственниками Компании		80 000	(68 937)	(23 179)	(12 116)	491	(11 625)
Остаток на 31 декабря 2018 года		80 000	-	(5 426)	74 574	1 788	76 362

* Совокупная величина уставных капиталов компаний, юридически приобретенных Группой в течение 2018 года и находившихся под общим контролем с Группой по состоянию на дату перехода на МСФО.

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале

Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании							
млн руб.	Прим.	Уставный капитал	Уставные капиталы компаний под общим контролем*	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующие доли участия	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2019 года		80 000	-	(5 426)	74 574	1 788	76 362
Прибыль за отчетный период		-	-	39 325	39 325	208	39 533
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	39 325	39 325	208	39 533
Операции с собственниками Компании							
Приобретение дочерних компаний у материнской компании	8 (a)	-	-	(522)	(522)	-	(522)
Приобретение дочерних компаний, нетто	8 (a)	-	-	-	-	271	271
Выкуп неконтролирующих долей участия	8 (d)	-	-	-	-	(22)	(22)
Доход от операций со связанными сторонами	25	-	-	3 104	3 104	-	3 104
Отложенный налог от операций со связанными сторонами	15	-	-	(394)	(394)	-	(394)
Выбытие дочерних компаний	9	-	-	-	-	(57)	(57)
Внос материнской компанией доли дочернего общества в счет оплаты увеличения уставного капитала	25	585	-	(585)	-	-	-
Уменьшение неконтролирующих долей участия вследствие юридической реорганизации дочерних компаний	27	-	-	692	692	(692)	-
Дивиденды	25	-	-	(1 285)	(1 285)	-	(1 285)
Итого операций с собственниками Компании		585	-	1 010	1 595	(500)	1 095
Остаток на 31 декабря 2019 года		80 585	-	34 909	115 494	1 496	116 990

Консолидированный отчет о движении денежных средств

млн руб.	Прим.	2019	2018
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		39 533	21 728
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	16, 17	2 649	1 863
Прибыль от восстановления обесценения нефинансовых активов, в том числе включенная в себестоимость	19, 24	(301)	(1 025)
Убыток от выбытия основных средств и прочих активов	12	27	262
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	18	20	84
Прибыль от выбытия дочерних компаний	9	(874)	(508)
Доля в убытке объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль	8 (с)	145	11
Финансовые доходы	11	(6 912)	(4 338)
Финансовые расходы	11	2 646	2 134
Расход по налогу на прибыль	15	11 189	7 553
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	8 (а)	(4 330)	(1 298)
		43 792	26 466
Изменения:			
Запасов		(49 256)	6 068
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями *		(12 810)	(32 458)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль		10 272	23 272
Резервов		(2 347)	(1 571)
Потоки денежных средств, (использованных в)/от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов **			
		(10 349)	21 777
Налог на прибыль уплаченный		(7 477)	(5 387)
Проценты уплаченные		(7 947)	(1 788)
Чистый поток денежных средств, (использованных в)/от операционной деятельности			
		(25 773)	14 602

* В составе изменения дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями, учтены авансы на покупку земельных участков в размере 6 044 миллиона рублей, выданные в 2019 году (в 2018 году: 1 005 миллионов рублей).

** Потоки от операционной деятельности не включают поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 11 328 миллионов рублей (в 2018 году: 1 145 миллионов рублей).

Консолидированный отчет о движении денежных средств

млн руб.	Прим.	2019	2018
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Поступления от выбытия основных средств		169	49
Проценты полученные		4 929	2 992
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(3 740)	(3 354)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	8 (a)	(1 959)	(2 358)
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	8 (c)	(740)	-
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имевшихся у них денежных средств		49	10
Поступление от выбытия инвестиционной собственности		-	8
Займы выданные		(8 178)	(7 198)
Погашение займов выданных		14 185	3 531
Чистый поток денежных средств от/(использованных в) инвестиционной деятельности		4 715	(6 320)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Выплаты по арендным обязательствам	22	(2 854)	(1 767)
Получение кредитов и займов	26	61 895	29 555
Погашение кредитов и займов	26	(18 768)	(14 629)
Поступления от размещения облигаций	26	8 500	-
Выкуп неконтролирующих долей участия	8 (d)	(22)	(162)
Дивиденды выплаченные	25	(19 577)	(227)
Оплата по договору поручительства связанной стороной, учтенная непосредственно в составе капитала		1 971	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		31 145	12 770
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		10 087	21 052
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(9)	20
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		54 773	33 701
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода		64 851	54 773

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Общая информация	12
2	Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности	13
3	Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности	13
4	Использование расчетных оценок и допущений	13
5	Пересчет данных, представленных в ранее выпущенной предварительной консолидированной финансовой отчетности	14
6	Оценка справедливой стоимости	19
7	Операционные сегменты	20
8	Приобретение дочерних компаний, ассоциированных компаний и выкуп неконтролирующих долей	23
9	Выбытие дочерних компаний	27
10	Выручка	28
11	Финансовые доходы и расходы	29
12	Прочие доходы/(расходы), нетто	30
13	Административные расходы	30
14	Расходы на персонал	30
15	Налог на прибыль	31
16	Основные средства	34
17	Нематериальные активы	36
18	Инвестиционная собственность	37
19	Запасы	38
20	Прочие инвестиции	39
21	Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	40
22	Аренда	40
23	Денежные средства и их эквиваленты	41
24	Убытки от обесценения нефинансовых активов	42
25	Собственный капитал	44
26	Кредиты и займы	45
27	Неконтролирующая доля участия	50
28	Резервы	51
29	Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	52
30	Финансовые инструменты	52
31	Условные обязательства	60
32	Основные дочерние компании	61
33	Операции со связанными сторонами	62
34	Операции с государством	64
35	События после отчетной даты	65
36	Основные положения учетной политики	66
37	Новые стандарты	83
38	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	84

1 Общая информация

(а) Организационная структура и виды деятельности

ООО «ПИК-Корпорация» (далее «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно «Группа»), в основном, зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью, а также включает общества, зарегистрированные в республике Кипр. 9 апреля 2019 года Компания была переименована в ООО «ПИК-Корпорация» (предыдущее наименование: ООО «ПИК-Развитие территорий»). Компания была создана в 2000 году и контролируется ПАО «Группа Компаний ПИК» (далее «материнская компания»). Акции ПАО «Группа Компаний ПИК» торгуются на Московской бирже.

Компания зарегистрирована по адресу: 123242 Москва, ул. Баррикадная д. 19, стр. 1, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей, оконных рам и других строительных конструкций, используемых, в основном, в собственных проектах; оказание услуг по передаче теплотенергии; обслуживание многоквартирных домов. В 2019 и 2018 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

(b) Формирование Группы

По состоянию на дату перехода на МСФО на 1 января 2018 года Группа владела 165 дочерними обществами.

В течение 2019 и 2018 годов материнская компания путем взноса в оплату увеличения уставного капитала Компании или продаже ей передала 2 и 24 своих дочерних общества, соответственно (см. примечание 25).

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена, как если бы все дочерние общества Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года также принадлежали ей на дату перехода на МСФО, в соответствии с принятой учетной политикой в отношении приобретения бизнеса под общим контролем.

(c) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

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

2 Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО») и является первой консолидированной финансовой отчетностью, подготовленной в соответствии с МСФО и требованиями МСФО (IFRS) 1 «Первое применение МСФО».

Ранее Группа не составляла консолидированную или сводную финансовую отчетность в соответствии с российскими стандартами или иными принципами бухгалтерского учета, в связи с чем объяснение влияния перехода на МСФО на ее консолидированное финансовое положение не раскрывается.

3 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является рубль, который используется в качестве функциональной валюты Компании и ее дочерних компаний и валюты представления настоящей консолидированной финансовой отчетности. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до миллиона.

4 Использование расчетных оценок и допущений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, использования оценок и допущений, которые влияют на применяемые принципы учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных бухгалтерских оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные финансовой отчетности.

В следующих примечаниях представлена информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- примечание 8 «Приобретение дочерних компаний, ассоциированных компаний и выкуп неконтролирующих долей»;
- примечание 10 «Выручка»;
- примечание 18 «Инвестиционная собственность»;
- примечание 24 «Убытки от обесценения нефинансовых активов»;
- примечание 28 «Резервы».

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

- примечание 8 «Приобретение дочерних компаний, ассоциированных компаний и выкуп неконтролирующих долей»;
- примечание 18 «Инвестиционная собственность»;
- примечание 19 «Запасы»;
- примечание 24 «Убытки от обесценения нефинансовых активов»;
- примечание 28 «Резервы»;
- примечание 31 «Условные обязательства».

5 Пересчет данных, представленных в ранее выпущенной предварительной консолидированной финансовой отчетности

Группа пересчитала данные за 2018 год и по состоянию на 31 декабря 2018 года и 1 января 2018 года, которые были представлены в ранее выпущенной предварительной консолидированной финансовой отчетности в связи с изменениями, описанными ниже.

(a) Приобретение компаний под общим контролем

В 2019 году Группа приобрела у материнской компании доли в застройщике и в компании, оказывающей услуги генерального подряда (в 2018 году: 100% доли в сетевой компании, оказывающей услуги электроснабжения, за 1 830 миллионов рублей). Кроме того, в 2019 году материнская компания внесла 100% доли компании-застройщика в счет увеличения уставного капитала Компании.

Данные операции были учтены так, как если бы они имели место в начале самого раннего из представленных в отчетности сравнительных периодов. Приобретенные и внесенные активы и обязательства были признаны по балансовой стоимости, отраженной в консолидированной финансовой отчетности материнской компании Группы.

Влияние на консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2018 года представлено в таблице ниже:

млн руб.	31 декабря 2018 года		
	До пересчета	Корректировки	После пересчета
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	25 556	47	25 603
Отложенные налоговые активы	6 858	24	6 882
Оборотные активы			
Запасы	179 804	252	180 056
Прочие инвестиции	8 475	(210)	8 265
Налог на прибыль к возмещению	1 462	2	1 464
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	70 385	(9 150)	61 235
Денежные средства и их эквиваленты	51 333	3 440	54 773

31 декабря 2018 года

млн руб.	До пересчета	Корректировки	После пересчета
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Накопленный убыток	(15 452)	1 644	(13 808)
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	14 976	278	15 254
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	71 015	(20 538)	50 477
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	184 676	12 891	197 567
Налог на прибыль к уплате	2 200	130	2 330

Влияние на консолидированный отчет о финансовом положении на 1 января 2018 года представлено в таблице ниже:

млн руб.	1 января 2018 года		
	До пересчета	Корректировки	После пересчета
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	22 997	110	23 107
Отложенные налоговые активы	6 561	19	6 580
Оборотные активы			
Запасы	169 104	480	169 584
Налог на прибыль к возмещению	961	3	964
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	31 704	19	31 723
Денежные средства и их эквиваленты	33 608	93	33 701

млн руб.	1 января 2018 года		
	До пересчета	Корректировки	После пересчета
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Накопленный убыток	(8 033)	500	(7 533)
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	31 919	(127)	31 792
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	159 799	350	160 149
Налог на прибыль к уплате	1 574	1	1 575

Влияние на консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2018 год представлено в таблице ниже:

млн руб.	2018		
	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Выручка от прочей реализации	12 870	1 574	14 444
Выручка, итого	207 486	1 574	209 060
Себестоимость прочей реализации	(11 516)	(39)	(11 555)
Себестоимость реализованной продукции, итого	(168 701)	(39)	(168 740)
Валовая прибыль от прочей реализации	1 354	1 535	2 889
Валовая прибыль, итого	38 785	1 535	40 320
Прибыль от выбытия дочерних компаний и инвестиционной собственности, нетто	170	338	508
Административные расходы	(2 546)	(35)	(2 581)
Прибыли/(убытки) от обесценения нефинансовых активов, нетто	6	(7)	(1)
Прочие доходы/(расходы), нетто	(2 620)	(118)	(2 738)
Прибыль от операционной деятельности	29 165	1 713	30 878
Финансовые доходы	4 309	29	4 338
Финансовые расходы	(6 571)	(14)	(6 585)
Убыток от финансовой деятельности	(6 768)	15	(6 753)
Прибыль до налогообложения	22 386	1 728	24 114
Расход по налогу на прибыль	(6 082)	(438)	(6 520)
Прибыль/общий совокупный доход за отчетный период	16 304	1 290	17 594
<i>Причитающиеся:</i>			
собственникам Компании	15 614	1 290	16 904
владельцам неконтролирующих долей участия	690	-	690
Прибыль/общий совокупный доход за отчетный период	16 304	1 290	17 594

Влияние на консолидированный отчет о движении денежных средств за 2018 год представлено в таблице ниже:

млн руб.	2018		
	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период	16 304	1 290	17 594
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	1 859	4	1 863
Убыток от обесценения нефинансовых активов, в том числе включенная в себестоимость реализованной продукции, нетто	(6)	7	1
Убыток от выбытия основных средств и прочих активов	152	110	262
Прибыль от выбытия дочерних компаний и инвестиционной собственности, нетто	(170)	(338)	(508)
Финансовые доходы	(4 309)	(29)	(4 338)
Финансовые расходы	6 571	14	6 585
Расход по налогу на прибыль	6 082	438	6 520
Изменения:			
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль	1 127	22 145	23 272
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Получение кредитов и займов	49 849	(20 294)	29 555

(b) Капитализация процентных расходов

При составлении предварительной консолидированной финансовой отчетности за 2018 год Группа использовала исключение из МСФО (IAS) 23 «Затраты, связанные с привлечением займов», которое разрешает не рассматривать запасы, создаваемые в течение длительного срока, но в больших количествах на регулярной основе, при соблюдении определенных условий, как квалифицированные активы. Процентные расходы не включались в себестоимость строящихся объектов, а списывались по мере их возникновения.

В связи с изменениями законодательства в отношении долевого строительства и перехода всех действующих проектов на работу с использованием счетов эскроу при реализации объектов недвижимости, Группа расширяет привлечение проектного финансирования. Средства, полученные от банковских организаций, направляются на приобретение участков под застройку и на оплату расходов по возведению объектов недвижимости. Данные обстоятельства приводят к значительному влиянию проектного финансирования на себестоимость строительства, в связи с чем Группа приняла решение изменить подход к капитализации процентов, что приведет к более взвешенному соотношению процентных расходов по объектам, на которые израсходованы средства. Согласно измененной учетной политике, процентные расходы капитализируются в стоимость запасов, являющихся квалифицируемыми активами, подготовка которых к продаже требует значительного времени. К таким активам относятся учтенные в составе запасов затраты на приобретение земельных участков, строительство инфраструктуры и объектов социально-культурного назначения, создаваемые в течение длительного срока, а также актив в форме права пользования.

Влияние на консолидированную финансовую отчетность представлено ниже:

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года:

млн руб.	На 31 декабря 2018 года		
	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Запасы	180 056	10 477	190 533
Нераспределенная прибыль	(13 808)	8 382	(5 426)
Отложенные налоговые обязательства	15 254	2 095	17 349

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2018 года:

млн руб.	На 1 января 2018 года		
	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Запасы	169 584	5 310	174 894
Нераспределенная прибыль	(7 533)	4 248	(3 285)
Отложенные налоговые обязательства	13 652	1 062	14 714

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2018 год:

млн руб.	2018		
	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Себестоимость	(168 740)	(427)	(169 167)
Валовая прибыль	40 320	(427)	39 893
Прибыль от операционной деятельности	30 878	(427)	30 451
Финансовые доходы	4 338	-	4 338
Финансовые расходы	(6 585)	4 451	(2 134)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(4 506)	1 143	(3 363)
Прибыль до налогообложения	24 114	5 167	29 281
Расход по налогу на прибыль	(6 520)	(1 033)	(7 553)
Прибыль/общий совокупный доход	17 594	4 134	21 728
Причитающиеся:			
Собственникам Компании	16 904	4 134	21 038
Владельцам неконтролирующих долей участия	690	-	690

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2018 год:

млн руб.	2018		
	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Прибыль за отчетный период	17 594	4 134	21 728
Финансовые расходы	6 585	(4 451)	2 134
Расход по налогу на прибыль	6 520	1 033	7 553
Изменения:			
Запасов	5 758	310	6 068

6 Оценка справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

Основные средства

Справедливая стоимость основных средств, признанных в результате осуществления сделок по объединению бизнеса, была основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменян по состоянию на дату проведения оценки в ходе обычной сделки между участниками рынка. При определении справедливой стоимости установок, оборудования, приспособлений и вспомогательных устройств (оснастки) применялся рыночный подход и затратный подход с использованием объявленных рыночных цен (котировок) на подобные объекты, где возможно.

В случае отсутствия объявленных рыночных цен (котировок), справедливая стоимость основных средств определялась главным образом на основе стоимости замещения с учётом накопленной амортизации. Данный метод предполагал расчёт суммы затрат, необходимых для воспроизводства или замены данного основного средства, которая затем корректировалась на величину снижения его стоимости, вызванного физическим износом, причинами функционального или экономического характера (включая использование метода дисконтированных денежных потоков), и моральным износом.

Инвестиционная собственность

Справедливая стоимость инвестиционной собственности основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществляется доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной собственности.

Сравнительный метод в основном используется при оценке земельных участков, по которым не разработаны планы строительства. Доходный метод применяется к оценке объектов, сдаваемых в аренду или предназначенных для сдачи в аренду, а также к земельным участкам, по которым подготовлены планы строительства.

Нематериальные активы

Справедливая стоимость взаимоотношений с клиентами (клиентской базы), приобретённых в сделках по объединению бизнеса, была определена доходным подходом с использованием метода «избыточной прибыли за несколько периодов», который предполагает, что клиентская база оценивается в размере чистой приведенной стоимости денежных потоков после вычета всех других активов и обязательств данного бизнеса.

Справедливая стоимость других нематериальных активов, а также приобретенных в сделках по объединению бизнеса была определена на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагалось получить в результате использования и последующей продажи данных активов.

Запасы

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделок по объединению бизнеса, определялась на основе расчетной приведенной оценки цены их возможной продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности Группы за вычетом ожидаемых затрат на завершение строительства и их реализацию конечному покупателю независимым участником рынка.

Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывалась на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

7 Операционные сегменты

По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа выделяет шесть отчетных сегментов, которые являются ее стратегическими бизнес-единицами:

- Сегмент «Девелопмент»: реализация строительных проектов, запланированных и выполняемых Группой, включая определение инвестиционных возможностей, проведение технико-экономических исследований, получение необходимых разрешений на строительство, осуществление деятельности по управлению проектами, строительством и реализацией объектов недвижимости.
- Сегмент «Коммерческое строительство»: реализация девелоперских проектов в интересах сторонних застройщиков, подрядные работы, услуги технического заказчика и предоставление прав на использование товарного знака.
- Сегмент «Эксплуатация»: техническое обслуживание и управление многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости, техническое обслуживание сетей и реализация услуг тепло-, водо- и электроснабжения, услуг по предоставлению доступа в интернет.
- «Индустриальный сегмент»: производство и сборка панельных зданий, включая смежные виды деятельности по производству строительных материалов и компонентов, производство и реализация IoT-устройств.
- Сегмент «Проптэк»: предоставление сервисов по сдаче в аренду квартир, выкупу и продаже недвижимости на вторичном рынке, ремонту помещений, агентских услуг по реализации объектов недвижимости, реализация ИТ-решений.
- «Прочие виды деятельности»: арендные услуги и иные виды деятельности.

Результаты компаний, предоставляющих услуги по техническому обслуживанию и управлению многоквартирными домами, которые были приобретены в июле 2019 года, включены в результат сегмента «Эксплуатация», см. прим. 8 (а).

(а) Прибыли и убытки сегментов

млн руб.	Девелопмент		Коммерческое строительство		Эксплуатация		Индустриальный сегмент		Проптэк		Прочие виды деятельности		Итого	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Выручка от продаж внешним покупателям*	195 365	194 616	31 089	6 711	16 575	4 320	2 461	2 055	435	17	1 662	1 341	247 587	209 060
Выручка от продаж между сегментами	981	660	12 492	499	2 621	1 063	36 388	17 977	14	-	154	248	52 650	20 447
Итого выручка отчетного сегмента	196 346	195 276	43 581	7 210	19 196	5 383	38 849	20 032	449	17	1 816	1 589	300 237	229 507
Валовая прибыль/(убыток) отчетного сегмента	53 228	36 939	3 774	1 611	4 903	1 023	489	331	(62)	15	1 040	(26)	63 372	39 893
Валовая маржа	27%	19%	12%	24%	30%	24%	20%	16%	(14)%	1	63%	(2)%	26%	19%
Активы сегмента после исключения активов между сегментами	372 696	314 169	15 771	13 115	42 233	15 068	26 925	30 839	2 779	59	4 958	5 755	465 362	379 005
Обязательства сегмента после исключения обязательств между сегментами	(301 873)	(268 656)	(1 608)	(8 490)	(19 388)	(3 257)	(22 960)	(20 775)	(1 199)	(38)	(1 344)	(1 427)	(348 372)	(302 643)
Нетто внутригрупповые активы / (обязательства)	25 392	11 951	(4 440)	(10)	(14 306)	(5 655)	(3 561)	(4 289)	(1 479)	(68)	(1 606)	(1 929)	-	-
Чистые активы / (обязательства) сегмента	96 215	57 464	9 723	4 615	8 539	6 156	404	5 775	101	(47)	2 008	2 399	116 990	76 362

* Выручка от продаж внешним покупателям в сегменте «Девелопмент» включает:

- выручку от реализации жилой недвижимости, признаваемую на протяжении времени, в сумме 181 283 миллиона рублей (в 2018 году: 181 543 миллиона рублей);
- выручку от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемую на протяжении времени, в сумме 14 007 миллионов рублей (в 2018 году: 13 034 миллиона рублей);
- прочую девелоперскую выручку в сумме 75 миллионов рублей (в 2018 году: 39 миллионов рублей).

(b) Информация о географических сегментах

Деятельность выделенных сегментов осуществляется в трех основных географических регионах, которые для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности именуются «Москва», «Московская область» и «Прочие регионы России».

Информация, представленная в разрезе географических сегментов, структурирована таким образом, что сегментная выручка показана исходя из географического расположения основных активов сегментов.

млн руб.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Москва	144 651	118 238
Московская область	85 021	79 978
Прочие регионы России	17 915	10 844
	<u>247 587</u>	<u>209 060</u>

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

млн руб.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Выручка		
Всего выручка отчетных сегментов	300 237	229 507
Исключение выручки от продаж между отчетными сегментами	<u>(52 650)</u>	<u>(20 447)</u>
Консолидированная выручка	<u>247 587</u>	<u>209 060</u>
Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения		
Скорректированная валовая прибыль отчетных сегментов	63 372	39 893
Консолидированная валовая прибыль	<u>63 372</u>	<u>39 893</u>
Нераспределяемые суммы		
Прибыль от выбытия дочерних компаний и инвестиционной собственности, нетто	874	508
Коммерческие расходы	(9 423)	(4 546)
Административные расходы	(5 812)	(2 581)
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	(20)	(84)
Прибыли/(убытки) от обесценения нефинансовых активов, нетто	205	(1)
Прочие доходы/(расходы), нетто	2 301	(2 738)
Финансовые доходы	6 912	4 338
Финансовые расходы	(2 646)	(2 134)
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями	(4 896)	(3 363)
Доля в убытке, учитываемая методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль	<u>(145)</u>	<u>(11)</u>
Консолидированная прибыль до налогообложения	<u>50 722</u>	<u>29 281</u>

8 Приобретение дочерних компаний, ассоциированных компаний и выкуп неконтролирующих долей

(а) Приобретение дочерних компаний в 2019 году

Приобретение компаний, осуществляющих обслуживание и управление многоквартирными домами

Во втором полугодии 2019 года Группа заключила ряд связанных соглашений с третьей стороной о приобретении бизнеса по обслуживанию и управлению многоквартирными домами, в результате которых к Группе перешел контроль над 99,9% доли в головном обществе и его дочерних компаниях указанного бизнеса. Дополнительно, частью сделки были соглашения о приобретении и продаже 17 компаний в декабре 2019 года, оказывающих услуги в сфере ЖКХ. Данные компании были приобретены исключительно с целью перепродажи и отражены как активы, удерживаемые для продажи. Общая стоимость приобретения составила 4 168 миллионов рублей, из которых 2 006 миллионов рублей были оплачены денежными средствами, а оставшаяся часть в размере 2 162 миллиона рублей была погашена путем зачета дебиторской задолженности, выкупленной у материнской компании, у которой она возникла в 2017 году в результате продажи материнской компанией части из приобретаемых компаний.

За период с даты приобретения до 31 декабря 2019 года прирост выручки и прибыли Группы за счет сделки по объединению бизнеса составил 10 882 миллиона рублей и 951 миллион рублей соответственно.

Если бы сделка по приобретению бизнеса была осуществлена 1 января 2019 года, то, по оценкам руководства, прирост выручки составил бы 19 893 миллиона рублей, а прибыль за год увеличилась бы на 1 386 миллионов рублей. При определении этих показателей руководство исходило из допущения о том, что корректировки до справедливой стоимости, осуществленные на дату приобретения, были бы такими же, если бы приобретение имело место 1 января 2019 года.

Приобретение сервиса, предоставляющего услуги по аренде жилого недвижимого имущества

В 2019 году Группа приобрела дополнительно 31,01% доли в компании, оказывающей услуги по аренде жилого недвижимого имущества. В результате доля Группы в компании увеличилась до 51%. Общая сумма вознаграждения составила 360 миллионов рублей, из которой 30 миллионов рублей были выплачены в 2018 году, а 330 миллионов рублей были уплачены в 2019 году.

Эффект от приобретения дочерних компаний представлен в таблице ниже:

млн руб.	Итого	Эксплуатация	Сервис по сдаче
		многоквартирных домов	квартир в аренду
Основные средства	739	738	1
Нематериальные активы	11 124	10 742	382
Отложенные налоговые активы	318	318	-
Запасы	194	188	6
Прочие инвестиции	178	178	-
Дебиторская задолженность	11 859	11 806	53
Денежные средства и их эквиваленты	899	721	178
Активы, удерживаемые для продажи	2 911	2 911	-
Отложенные налоговые обязательства	(2 093)	(2 029)	(64)
Кредиты и займы	(2 822)	(2 822)	-
Кредиторская задолженность	(13 893)	(13 880)	(13)
Резервы	(285)	(285)	-
Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства	9 129	8 586	543
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	(4 330)	(4 330)	-
Неконтролирующая доля участия	(271)	(88)	(183)
Общая величина вознаграждения	4 528	4 168	360
Зачет с дебиторской задолженностью и прочими инвестициями	2 192	2 162	30
Выплаченное вознаграждение	2 336	2 006	330
Приобретенные денежные средства	(899)	(721)	(178)
Приобретение дочерних компаний за вычетом приобретенных денежных средств	1 437	1 285	152

В результате приобретения Группа признала доход от приобретения в сумме 4 330 миллионов рублей в связи с реализацией сделки за короткий период времени в условиях текущей рыночной конъюнктуры.

В рамках сделок по объединению бизнеса по компаниям, осуществляющим обслуживание и управление многоквартирными домами, Группа признала идентифицируемые нематериальные активы в виде клиентской базы и объекты основных средств по справедливой стоимости, которая была определена с участием независимого оценщика, привлеченного руководством Группы.

Справедливая стоимость активов, удерживаемых для продажи, была определена, основываясь на стоимости продажи за вычетом затрат на продажу, информация о которых была известна на дату приобретения.

Оценка справедливой стоимости идентифицированных нематериальных активов основывалась на следующих предположениях и методиках анализа:

- Все приобретаемые компании являются действующими компаниями и будут продолжать свою деятельность в будущем.
- Для определения справедливой стоимости клиентских списков был использован метод Multi-Period Excess Earnings (МРЕЕМ) в рамках доходного подхода:
 - Прогноз выручки основан на тарифах управляющих компаний и стоимости услуг за 2019 год с учетом роста индекса потребительских цен и объема обслуживаемых площадей по состоянию на дату оценки;

- Рентабельность по EBITDA по существующей клиентской базе прогнозировалась с учетом ожиданий руководства управляющих компаний – в среднем 8,7%;
- Коэффициент выбытия клиентской базы был признан равным 1,5% в год;
- Применялась ставка дисконтирования, равная стоимости собственного капитала, на уровне 15,3%;
- Ставка налога на прибыль была принята на уровне законодательно установленной ставки, равной 20%.

В рамках анализа основных средств наиболее материальными активами, идентифицированными Группой в приобретенном бизнесе, являются объекты недвижимости (земельные участки, нежилые здания и помещения), справедливая стоимость которых была определена сравнительным методом.

Стоимость движимых объектов основных средств (машин и оборудования, транспорта и инвентаря) определялась сравнительным и затратным подходами. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж, в рамках которого проводился анализ цен предложений оборудования на вторичном рынке. Затратный подход был реализован с использованием методов коэффициента удорожания и прямого пересчета по цене завода изготовителя. Справедливая стоимость прочих основных средств была принята равной их балансовой стоимости в связи с недавним сроком их приобретения и несущественностью потенциальных корректировок.

Анализ чувствительности

Руководство определило показатель рентабельности по EBITDA и ставку дисконтирования основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным.

Уменьшение рентабельности по EBITDA на 1 процентный пункт привело бы к уменьшению справедливой стоимости клиентской базы на 960 миллионов рублей. Увеличение рентабельности по EBITDA на 1 процентный пункт привело бы к противоположному эффекту в размере 980 миллионов рублей.

Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к уменьшению стоимости признанного нематериального актива на 720 миллионов рублей. Уменьшение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт имело бы противоположный эффект в размере 840 миллионов рублей.

(b) Приобретение дочерних компаний в 2018 году

В мае 2018 года Группа приобрела 100% доли в сетевой компании, оказывающей услуги теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения коммерческим и бытовым потребителям в Московской области, за 1 220 миллионов рублей, из которых 1 132 миллиона рублей были выплачены денежными средствами. Оставшаяся на 31 декабря 2018 года задолженность составила 88 миллионов рублей, из которых в течение 2019 года 21 миллион рублей были выплачены денежными средствами, а задолженность в сумме 67 миллионов рублей была погашена путем взаимозачета.

В октябре 2018 года Группа приобрела дополнительно 5,89% доли в ассоциированной компании, оказывающей услуги предоставления доступа в интернет, а также осуществляющей строительномонтажные работы по проведению слаботочных сетей связи. В результате этого доля Группы в компании-интернет провайдере увеличилась до 50,01%. Сумма вознаграждения была частично выплачена в предыдущих отчетных периодах, а сумма, относящаяся к приобретению доли в 2018 году, была погашена путем взаимозачета.

В декабре 2018 года Группа приобрела 100% доли в компании, оказывающей услуги генерального подрядчика за несущественное вознаграждение. В результате приобретения Группа отразила доход от приобретения в сумме 1 168 миллионов рублей.

В декабре 2018 года Группа приобрела 100% доли в двух сетевых компаниях, оказывающих услуги теплоснабжения, за 155 миллионов рублей, которые были оплачены в январе 2019 года.

(с) Приобретение ассоциированных компаний

В 2019 году Группа приобрела неконтролирующие доли участия в двух компаниях сферы услуг, позволяющие оказывать значительное влияние. Общая сумма выплаченного возмещения составила 840 миллионов рублей, из которых 740 миллионов рублей были выплачены в 2019 году и 100 миллионов рублей были уплачены в 2018 году. Доля в справедливой стоимости чистых активов приобретенных компаний примерно соответствует величине уплаченного возмещения.

(d) Выкуп неконтролирующих долей участия

В мае 2019 года Группа приобрела дополнительно 1,01% доли в ведущем российском разработчике систем «Умный дом» за 22 миллиона рублей, увеличив свою долю до 65,01%, что отражено непосредственно в составе капитала.

В феврале 2018 года Группа приобрела дополнительно 26,69% доли в производителе лифтового и электронного оборудования за 84 миллиона рублей, увеличив свою долю до 87,14%, что отражено непосредственно в составе капитала.

В феврале и июле 2018 года Группа приобрела дополнительно 4,4% доли в ведущем российском разработчике систем «Умный дом» за 80 миллионов рублей, увеличив свою долю до 64%, что отражено непосредственно в составе капитала.

Эффект от выкупа неконтролирующих долей участия за 2018 год был учтен в капитале в части уменьшения неконтролирующих долей участия в сумме 212 миллионов рублей и в составе прочих доходов в сумме 48 миллионов рублей.

9 Выбытие дочерних компаний

В 2019 и в 2018 годах Группа продала компании, входившие в сегмент «Девелопмент» в целях юридической реструктуризации после окончания строительства и сегмента «Прочие виды деятельности», а также активы, удерживаемые для продажи, информация о которых раскрыта в примечании 8 (а). Результат выбытия представлен в таблице ниже:

млн руб.	2019	2018
Основные средства	(21)	-
Нематериальные активы	(2)	(3)
Инвестиционная собственность	(23)	(127)
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	-	(1)
Запасы	(98)	(27)
Прочие инвестиции	(28)	-
Налог на прибыль к возмещению	(346)	-
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(8 506)	(5 602)
Активы, удерживаемые для продажи	(2 911)	-
Отложенные налоговые активы	(572)	(261)
Отложенные налоговые обязательства	262	89
Кредиты и займы	12	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	8 283	6 327
Резервы	1 241	-
Налог на прибыль к уплате	251	-
Чистые активы	(2 458)	395
Неконтролирующая доля участия	57	-
Дебиторская задолженность по продаже дочерних компаний	3 226	16
Возмещение, полученное денежными средствами	141	-
Денежные средства и их эквиваленты выбывших дочерних компаний	(92)	(6)
Прибыль от выбытия дочерних компаний, нетто	874	405
Прибыль от выбытия инвестиционной собственности, нетто	-	103
Прибыль от выбытия дочерних компаний и инвестиционной собственности, нетто	874	508

10 Выручка

(a) Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания

	2019	2018
млн руб.		
Выручка от реализации объектов недвижимости и прочая девелоперская выручка	195 365	194 616
Выручка от реализации жилой недвижимости, признаваемая на протяжении времени	181 283	181 543
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая на протяжении времени	14 007	13 034
Прочая девелоперская выручка	75	39
Выручка от прочей реализации	52 222	14 444
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	4 558	3 413
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	31 089	6 711
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	16 575	4 320
Итого выручка по договорам с покупателями	247 587	209 060

Величина значительного компонента финансирования, выделенного из цен соответствующих сделок, за 2019 год составила 6 045 миллионов рублей (за 2018 год: 8 184 миллиона рублей).

В 2019 году выручка от реализации недвижимости по договорам долевого участия, заключенным в счет погашения кредиторской задолженности за приобретенные земельные участки, составила 279 миллионов рублей (в 2018 году: 1 289 миллионов рублей).

В течение отчетного периода Группа пересмотрела ряд строительных бюджетов по проектам, в результате чего изменились степени выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями в среднем на 1%, по сравнению с теми, которые были использованы при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2018 год.

В 2019 году были расторгнуты договоры реализации недвижимости, по которым была отражена выручка в предыдущих отчетных периодах в сумме 1 022 миллиона рублей (в 2018 году: 726 миллионов рублей). Данная выручка была сторнирована в соответствующем отчетном периоде.

(b) Активы и обязательства по договорам реализации недвижимости

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
млн руб.			
Активы по договорам	8 285	999	1 045
Торговая дебиторская задолженность	464	377	296
Обязательства по договорам	(93 536)	(91 512)	(90 052)

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей, или продажи осуществлялись с использованием эскроу счетов. Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, и начисленные суммы значительного компонента финансирования, отраженные в составе кредиторской задолженности. По состоянию на 31 декабря 2019 года нетто-величина значительного компонента финансирования в составе обязательств по договорам с покупателями составила 1 084 миллиона рублей (на 31 декабря 2018 года: 464 миллиона рублей; на 1 января 2018 года: 4 142 миллиона рублей).

Цена сделки определялась с учетом значительного компонента финансирования, рассчитанного по договорам с покупателями, заключенными в 2019 году, на основе процентных ставок от 8% до 9,6% (за 2018 год: от 8,5% до 9,5%).

Вся полная величина обязанности к исполнению, невыполненной на конец отчетного периода, ожидается к признанию в выручке в течение следующих трех лет. По состоянию на 31 декабря 2019 года авансы, полученные от покупателей и заказчиков, балансовой стоимостью 76 465 миллионов рублей ожидаются к погашению в течение следующих 12 месяцев (на 31 декабря 2018 года: 79 351 миллион рублей).

В 2019 году из обязательств по договорам с покупателями по состоянию на 1 января 2019 года Группа признала выручку в размере 61 548 миллионов рублей (за 2018 год: 79 217 миллионов рублей).

(с) Активы и обязательства по договорам от реализации прочей продукции и услуг

Обязательства к исполнению и активы по договорам в части прочих услуг, в основном, возникают в результате выполнения генподрядных работ, предоставления услуг технического заказчика и т.п., и представлены ниже:

млн руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Торговая дебиторская задолженность	17 519	5 712	1 575
Обязательства по договорам, в том числе:	(21 208)	(19 238)	(1 231)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(1 253)	(1 398)	(1 022)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается на протяжении времени	(19 955)	(17 840)	(209)

11 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2019	2018
Процентные доходы	4 787	3 562
Доход от восстановления обесценения финансовых активов	704	-
Прибыль по курсовым разницам, нетто	-	428
Списание кредиторской задолженности	518	96
Прочие финансовые доходы	903	252
Финансовые доходы	6 912	4 338
Процентные расходы до капитализации в состав запасов*	(8 398)	(5 873)
Капитализированные процентные расходы**	6 305	4 451
Итого процентные расходы после капитализации	(2 093)	(1 422)
Убыток по курсовым разницам, нетто	(61)	-
Убыток от обесценения финансовых активов	-	(698)
Неконтролирующая доля участия в прибыли обществ с ограниченной ответственностью Группы	(391)	-
Прочие финансовые расходы	(101)	(14)
Финансовые расходы	(2 646)	(2 134)
Нетто-величина финансовых доходов за отчетный период	4 266	2 204

* В 2019 году в составе процентных расходов до капитализации в состав запасов учтено 6 489 миллионов рублей процентов, начисленных по банковским кредитам и облигациям (в 2018 году: 5 202 миллиона рублей).

** Средневзвешенная ставка капитализации в 2019 году составила 9,9% (в 2018 году: 10,8%).

В 2019 году процентные расходы, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 3 501 миллион рублей (в 2018 году: 1 608 миллионов рублей).

12 Прочие доходы/(расходы), нетто

млн руб.	2019	2018
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(1 832)	(2 164)
Расходы на благотворительность	(65)	(378)
Убыток от выбытия основных средств	(93)	(185)
Расходы по налогам	(438)	(675)
Результат от продажи и списания прочих активов	66	(77)
Прочие доходы/(расходы), нетто	333	(557)
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	4 330	1 298
	2 301	(2 738)

13 Административные расходы

млн руб.	2019	2018
Расходы на персонал	2 769	985
Консультационные и иные услуги	723	195
Исследования и разработки	487	62
Налоги	450	418
Амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	254	294
Аренда	156	18
Материальные затраты	254	158
Прочие административные расходы	719	451
	5 812	2 581

14 Расходы на персонал

млн руб.	2019	2018
Заработная плата и премии		
Себестоимость продаж	19 907	10 809
Административные расходы	2 336	831
Коммерческие расходы	64	35
	22 307	11 675
Социальные выплаты и отчисления		
Себестоимость продаж	4 749	2 711
Административные расходы	433	154
Коммерческие расходы	13	8
	5 195	2 873
Всего	27 502	14 548

15 Налог на прибыль

(а) Суммы, признанные в составе прибыли и убытка

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (в 2018 году: 20%). Дочерние компании, зарегистрированные на Кипре, облагались по ставке 12,5%.

Расход по налогу на прибыль составил:

млн руб.	2019	2018
Расход по текущему налогу на прибыль		
Текущий налог на прибыль за отчетный период	(7 337)	(5 476)
Недоначислено в предыдущих периодах	(92)	(38)
Начисление налогового резерва	(397)	19
	(7 826)	(5 495)
Расход по отложенному налогу на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(3 363)	(2 058)
	(3 363)	(2 058)
Итого расход по налогу на прибыль	(11 189)	(7 553)

(б) Сверка эффективной ставки налога

млн руб.	2019	%	2018	%
Прибыль до налогообложения	50 722	100	29 281	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(10 144)	(20)	(5 856)	(20)
Непризнанные налоговые активы	(225)	-	(654)	(2)
Недоначислено в предыдущих периодах	(92)	-	(38)	-
Невычитаемые расходы	(951)	(2)	(1 368)	(5)
Доход от выгодного приобретения	609	1	260	1
Влияние налоговых ставок в иностранных юрисдикциях	11	-	84	-
Начисление налогового резерва	(397)	(1)	19	-
	(11 189)	(22)	(7 553)	(26)

(с) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

млн руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря	31 декабря	31	31 декабря	31	31 декабря
	2019 года	2018 года	декабря	2018 года	декабря	2018 года
Основные средства	2 007	1 805	(1 379)	(1 105)	628	700
Инвестиционная собственность	7	325	(1 125)	(1 797)	(1 118)	(1 472)
Инвестиции	235	506	(61)	-	174	506
Нематериальные активы	7	-	(2 425)	(279)	(2 418)	(279)
Запасы	2 884	4 864	(20 500)	(18 382)	(17 616)	(13 518)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	918	2	(427)	-	491	2
Торговая и прочая кредиторская задолженность	874	60	(1 123)	(7)	(249)	53
Кредиты и займы	-	-	(1)	-	(1)	-
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	3 940	3 541	-	-	3 940	3 541
Налоговые активы/(обязательства)	10 872	11 103	(27 041)	(21 570)	(16 169)	(10 467)
Зачет по налогу	(9 266)	(4 221)	9 266	4 221	-	-
Отложенные налоговые активы/(обязательства)	1 606	6 882	(17 775)	(17 349)	(16 169)	(10 467)

(d) Изменение сальдо отложенного налога

млн руб.	Признаны в составе		Признаны в составе капитала	Реклассификация	Изменения в результате выбытия	Изменения в результате приобретений	31 декабря 2019 года
	1 января 2019 года	прибыли или убытка					
Основные средства	700	47	-	-	(88)	(31)	628
Инвестиционная собственность	(1 472)	(340)	-	686	8	-	(1 118)
Инвестиции	506	(323)	-	-	(14)	5	174
Нематериальные активы	(279)	19	-	-	-	(2 158)	(2 418)
Запасы	(13 518)	(3 378)	-	(686)	(34)	-	(17 616)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2	562	-	-	(93)	20	491
Торговая и прочая кредиторская задолженность	53	(163)	(394)	-	(1)	256	(249)
Кредиты и займы	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	3 541	213	-	-	(88)	274	3 940
	(10 467)	(3 363)	(394)	-	(310)	(1 635)	(16 169)

млн руб.	Признаны в				
	1 января 2018 года	составе прибыли или убытка	Изменения в результате выбытия	Изменения в результате приобретений	31 декабря 2018 года
Основные средства	199	622	(82)	(39)	700
Инвестиционная собственность	(1 915)	443	-	-	(1 472)
Инвестиции	276	230	-	-	506
Нематериальные активы	79	(195)	-	(163)	(279)
Запасы	(9 353)	(4 221)	36	20	(13 518)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(118)	170	(1)	(49)	2
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	48	(123)	128	53
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	2 698	845	(2)	-	3 541
	(8 134)	(2 058)	(172)	(103)	(10 467)

(e) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 6 142 миллиона рублей (на 31 декабря 2018 года: 5 917 миллионов рублей; на 1 января 2018 года: 5 263 миллиона рублей) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа могла бы использовать эти налоговые льготы, не является вероятным.

(f) Непризнанные отложенные налоговые обязательства, относящиеся к инвестициям в дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2019 года не было признано отложенное налоговое обязательство по налогооблагаемым временным разницам, составившим 74 773 миллиона рублей (на 31 декабря 2018 года: 57 839 миллионов рублей; на 1 января 2018 года: 55 485 миллионов рублей), либо поскольку Группа имеет возможность контролировать дивидендную политику дочерних компаний и сроки восстановления данных временных разниц, либо по причине нулевой ставки применимого налога с дивидендов.

16 Основные средства

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
Фактическая/условно- первоначальная стоимость					
На 1 января 2018 года	20 724	6 236	633	2 269	29 862
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	722	315	50	145	1 232
Поступления	-	-	-	4 144	4 144
Выбытия	(220)	(250)	(64)	(532)	(1 066)
Реклассификация в запасы	(699)	(40)	-	-	(739)
Передачи	2 009	1 380	152	(3 541)	-
На 31 декабря 2018 года	22 536	7 641	771	2 485	33 433
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	504	126	92	17	739
Поступления	1 629	128	27	3 160	4 944
Поступления из запасов	-	-	-	3 530	3 530
Выбытия	(369)	(250)	(26)	(102)	(747)
Выбытия дочерних компаний	(17)	(4)	(2)	(1)	(24)
Реклассификация в запасы	(80)	(6)	(6)	-	(92)
Реклассификация между группами	145	(145)	-	-	-
Передачи	3 102	608	286	(3 996)	-
На 31 декабря 2019 года	27 450	8 098	1 142	5 093	41 783
Накопленная амортизация и убытки от обесценения					
На 1 января 2018 года	(4 420)	(1 950)	(311)	(74)	(6 755)
Начисленная амортизация	(977)	(553)	(100)	-	(1 630)
Выбытия	75	142	43	-	260
Реклассификация в запасы	255	40	-	-	295
На 31 декабря 2018 года	(5 067)	(2 321)	(368)	(74)	(7 830)
Начисленная амортизация	(1 432)	(718)	(199)	-	(2 349)
Восстановление обесценения (прим. 24(а))	689	-	-	-	689
Выбытия	172	279	16	-	467
Выбытия дочерних компаний	1	1	1	-	3
Реклассификация в запасы	17	1	5	-	23
На 31 декабря 2019 года	(5 620)	(2 758)	(545)	(74)	(8 997)
Балансовая стоимость					
На 1 января 2018 года	16 304	4 286	322	2 195	23 107
На 31 декабря 2018 года	17 469	5 320	403	2 411	25 603
На 31 декабря 2019 года	21 830	5 340	597	5 019	32 786

(а) Начисленная амортизация

Начисленная амортизация в 2019 году включена в себестоимость реализованной продукции в сумме 2 018 миллионов рублей, в коммерческие расходы в сумме 83 миллиона рублей, в административные расходы в сумме 248 миллионов рублей (2018 год: 1 249 миллионов рублей, 102 миллиона рублей, 279 миллионов рублей соответственно).

(b) Права аренды

По состоянию на 31 декабря 2019 года чистая балансовая стоимость арендуемого имущества составляла 1 673 миллиона рублей (на 31 декабря 2018 года: 68 миллионов рублей; на 1 января 2018 года: 475 миллионов рублей).

Информация о договорах аренды раскрыта в примечании 22.

(с) Поступления из запасов

В 2019 году Группа пересмотрела ожидания по дальнейшему использованию некоторых объектов инженерной инфраструктуры и планирует их использование в операционной деятельности сегмента «Эксплуатация». Данные объекты были переведены в состав основных средств из запасов в стоимости 3 308 миллионов рублей (2018 год: 3 миллиона рублей).

17 Нематериальные активы

млн руб.	Клиентская база	Гудвил	Концессия	Программное обеспечение	Прочие	Итого
Фактическая/условно- первоначальная стоимость						
На 1 января 2018 года	-	197	-	229	360	786
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	539	-	367	40	7	953
Поступления	-	-	-	228	186	414
Выбытия	-	-	-	(7)	(204)	(211)
Выбытия дочерних компаний	-	-	-	-	(3)	(3)
На 31 декабря 2018 года	539	197	367	490	346	1 939
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	11 103	-	-	-	21	11 124
Поступления	-	-	253	256	300	809
Выбытия	-	-	-	(50)	(181)	(231)
Выбытия дочерних компаний	(2)	-	-	-	-	(2)
Реклассификация между группами	(306)	-	-	-	306	-
На 31 декабря 2019 года	11 334	197	620	696	792	13 639
Накопленная амортизация и убытки от обесценения						
На 1 января 2018 года	-	-	-	(36)	(97)	(133)
Начисленная амортизация	-	-	-	(11)	(222)	(233)
Выбытия	-	-	-	-	186	186
На 31 декабря 2018 года	-	-	-	(47)	(133)	(180)
Начисленная амортизация	-	-	(23)	(48)	(229)	(300)
Выбытия	-	-	-	3	162	165
На 31 декабря 2019 года	-	-	(23)	(92)	(200)	(315)
Балансовая стоимость						
На 1 января 2018 года	-	197	-	193	263	653
На 31 декабря 2018 года	539	197	367	443	213	1 759
На 31 декабря 2019 года	11 334	197	597	604	592	13 324

Клиентская база, приобретенная в 2019 году в рамках сделки по объединению бизнеса, относится, в основном, к дочерним компаниям, входящим в сегмент «Эксплуатация» и осуществляющим обслуживание объектов недвижимости, и сервису по сдаче квартир в аренду. Клиентская база, в основном, представлена договорами с жильцами многоквартирных домов. Группа оценивает вероятность пролонгации данных договоров как высокую, и определение момента, начиная с которого Группа перестанет получать экономические выгоды от данного актива, затруднено. В результате клиентская база признана как нематериальный актив с неопределенным сроком полезного использования, и амортизация по ней не начисляется.

Клиентская база, приобретенная в 2018 году, в основном, представлена договорами с абонентами на подключение к интернету и кабельному телевидению, а также портфелем контрактов на строительномонтажные работы.

18 Инвестиционная собственность

(а) Сверка балансовой стоимости

млн руб.	2019	2018
Стоимость на 1 января	12 683	18 300
Переведено в запасы	(6 009)	(5 407)
Изменение справедливой стоимости	(20)	(84)
Выбытие	(28)	(126)
Стоимость на 31 декабря	6 626	12 683

Инвестиционная собственность включает в себя земельные участки с неопределенным будущим использованием. Отрицательное изменение справедливой стоимости таких земельных участков за 2019 год составило 20 миллионов рублей (в 2018 году: 84 миллиона рублей).

(б) Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость инвестиционной собственности была определена с участием внешних независимых экспертов по оценке недвижимости, имеющих надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории недвижимости в данном местоположении.

Для определения справедливой стоимости земельных участков в 2019 году использовался сравнительный метод, основанный на анализе всей имеющейся информации по продажам аналогичных объектов, при этом применялись корректировки для отражения различий между объектами-аналогами и объектом оценки. В рамках данного подхода были проанализированы текущие предложения по участкам, схожим с объектами оценки. Цены продаж были скорректированы в соответствии с различиями в характеристиках между объектом оценки и сравниваемыми земельными участками. Справедливая стоимость участков, оцененных с помощью сравнительного метода на 31 декабря 2019 года, составила 6 626 миллионов рублей (на 31 декабря 2018 года: 6 674 миллиона рублей). Оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки и степени корректировок, применяемых к рыночным аналогам.

В 2018 году в состав инвестиционной собственности включались земельные участки, которые, по существу, были готовы к началу выполнения проектов. Для их оценки Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков. Справедливая стоимость их оценки на 31 декабря 2018 года составила 6 009 миллионов рублей. При использовании данного метода Группа применяла следующие допущения:

- Цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре каждого отчетного года;
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставкам до вычета налогов в среднем в размере 13-18%;
- Темпы роста цен и инвестиционных затрат были приняты в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции;
- Объемы будущих продаж соответствовали объемам продаж на аналогичных проектах, которые реализовала Группа;
- Прогнозируемая плотность застройки земельного участка соответствовала среднему показателю по аналогичным проектам Группы.

В течение 2019 года Группа перевела эти участки в состав запасов.

Анализ чувствительности

Руководство в 2019 году определяло ставку дисконтирования и базовую цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых являлось обоснованно возможным.

Уменьшение базовой цены продажи для объектов инвестиционной собственности, оцениваемых сравнительным методом, на 5% привело бы к уменьшению справедливой стоимости инвестиционной собственности на 331 миллион рублей (на 31 декабря 2018 года: уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности на 334 миллиона рублей). Уменьшение базовой цены продажи для объектов инвестиционной собственности, оцениваемых доходным методом на 31 декабря 2018 года, на 5% привело бы к уменьшению справедливой стоимости инвестиционной собственности на 6 112 миллионов рублей. Увеличение базовой цены продажи на 5% имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной собственности приблизительно в том же размере.

Увеличение ставки дисконтирования для объектов инвестиционной собственности, оцениваемых методом дисконтированных денежных потоков, на 1 процентный пункт привело бы к уменьшению справедливой стоимости инвестиционной собственности на 31 декабря 2018 года на 6 532 миллиона рублей. Уменьшение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной собственности приблизительно в том же размере.

19 Запасы

млн руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости приобретения	140 009	89 586	98 430
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, по проектам, полученным в ходе сделок по приобретению бизнеса	72 638	75 353	55 479
Готовая продукция и товары для перепродажи	18 698	16 527	13 496
Сырье и материалы	7 729	5 768	2 736
Актив в форме права пользования	4 844	3 299	4 753
	243 918	190 533	174 894
Обесценение	(2 656)	(2 735)	(4 040)

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют квартиры, нежилые помещения и машиноместа, затраты на приобретение земельных участков, возведение объектов инфраструктуры и социально - культурных объектов, относящиеся к объектам, непроданным покупателям, а также к тем, по которым договора с покупателями заключены, но затраты не полностью признаны в себестоимости по степени завершенности.

В 2019 году Группа купила несколько земельных участков под девелоперские проекты в Москве, Московской области и прочих регионах общей стоимостью 37 390 миллионов рублей в основном посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеют. Данные компании не имели других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное Группой при покупке данных дочерних предприятий, было учтено как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи. Оплата была частично произведена денежными средствами, а оставшаяся часть задолженности в размере 4 645 миллионов рублей подлежит погашению в течение следующих отчетных периодов.

В отчетном периоде договоры на приобретение земельных участков (прав аренды), подлежащих оплате посредством заключения договоров долевого участия, Группой не заключалось (в 2018 году:

3 980 миллионов рублей; на 1 января 2018 года: 6 124 миллиона рублей). Информация о договорах аренды раскрыта в примечании 22.

Незавершенное строительство в сумме 148 572 миллиона рублей относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2018 года: 136 058 миллионов рублей).

Изменение учетной политики по капитализации процентных расходов привело к увеличению первоначальной стоимости незавершенного строительства и готовой продукции. В результате тестирования на обесценение данных активов Группа восстановила обесценение в сумме 96 миллионов рублей (на 31 декабря 2018 года: 1 026 миллионов рублей), см. примечание 24.

Остаток капитализированных процентов в составе незавершенного строительства на 31 декабря 2019 года составил 14 982 миллиона рублей (на 31 декабря 2018 года: 10 477 миллионов рублей; на 1 января 2018 года: 5 310 миллионов рублей). Эффект от капитализации процентов и значительного компонента финансирования по договорам с покупателями, учтенный в составе себестоимости реализации объектов недвижимости, в 2019 году составил 3 805 миллионов рублей (в 2018 году: 427 миллионов рублей).

Незавершенное строительство в сумме 523 миллиона рублей относится к проектам материнской компании, где Группа выступает техническим заказчиком (на 31 декабря 2018 года: 343 миллиона рублей; на 1 января 2018 года: 199 миллионов рублей).

20 Прочие инвестиции

млн руб.

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
<i>Долгосрочные*</i>			
Облигации материнской компании в рублях по фиксированным ставкам 8,7-13%	14 536	12 802	12 293
Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 9,0 - 17,5%	68	72	89
Прочие инвестиции	2	91	29
Депозиты в банках	193	217	187
	14 799	13 182	12 598
Убыток от обесценения	(184)	(450)	(465)
<i>Краткосрочные*</i>			
Облигации материнской компании в рублях по фиксированным ставкам 8,7-13%	499	7 950	2 828
Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 9,0 - 17,0%	123	315	3 272
Депозиты в банках	93	-	-
	715	8 265	6 100
Убыток от обесценения	(189)	(324)	(227)

* Прочие инвестиции Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года учитываются по амортизированной стоимости

21 Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями

млн руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Долгосрочная			
Дебиторская задолженность по продаже долей дочерних компаний	1 774	-	-
	1 774	-	-
Убыток от обесценения	(54)	-	-
Краткосрочная			
Торговая дебиторская задолженность девелоперского сегмента по собственным проектам	9 087	2 244	4 199
Торговая дебиторская задолженность девелоперского сегмента по проектам материнской компании	2 672	496	-
Торговая дебиторская задолженность по договорам оказания строительных услуг и прочей деятельности	5 311	4 714	1 826
Торговая дебиторская задолженность сегмента эксплуатация	9 396	1 334	-
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам девелоперского сегмента по собственным проектам	9 470	10 802	10 306
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам девелоперского сегмента по проектам материнской компании	906	592	383
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам оказания строительных услуг и прочей деятельности	4 302	1 155	694
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	6 451	3 917	8 483
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	4 924	1 350	1 131
Дебиторская задолженность по налогам	6 108	4 394	3 218
Прочая дебиторская задолженность	19 272	30 237	1 483
	77 899	61 235	31 723
Убыток от обесценения	(3 155)	(2 144)	(1 450)

22 Аренда

Портфель договоров аренды Группы состоит, преимущественно, из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу.

В течение 2019 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2019 года	3 645	29	-	-	3 674
Заключение новых договоров аренды	1 843	1 452	198	94	3 587
Модификация договоров аренды	2 220	27	-	-	2 247
Поступление в рамках объединения бизнеса	-	218	-	-	218
Процентные расходы по аренде	433	109	10	5	557
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(3 970)	(370)	(47)	(17)	(4 404)
На 31 декабря 2019 года	4 171	1 465	161	82	5 879

В течение 2018 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2018 года	4 696	79	-	-	4 775
Заключение новых договоров аренды	358	-	-	-	358
Процентные расходы по аренде	394	5	-	-	399
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(1 803)	(55)	-	-	(1 858)
На 31 декабря 2018 года	3 645	29	-	-	3 674

В течение 2019 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2019 года	3 299	32	-	-	3 331
Заключение новых договоров аренды	1 882	1 452	220	94	3 648
Модификация договоров аренды	2 220	27	-	-	2 247
Поступление в рамках объединения бизнеса	-	205	-	-	205
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(2 166)	(221)	(30)	(6)	(2 423)
Амортизация, начисленная в административные расходы	-	(137)	-	(6)	(143)
Перевод в незавершенное строительство	(391)	-	-	-	(391)
На 31 декабря 2019 года	4 844	1 358	190	82	6 474

В течение 2018 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2018 года	4 753	87	-	-	4 840
Заключение новых договоров аренды	358	-	-	-	358
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(1 812)	-	-	-	(1 812)
Амортизация, начисленная в административные расходы	-	(55)	-	-	(55)
На 31 декабря 2018 года	3 299	32	-	-	3 331

Заклучение дополнительных соглашений к договорам аренды на выкуп земельных участков и/или изменения стоимости выкупа являлись существенными факторами для модификации активов и обязательств по договорам аренды в 2019 году.

23 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Денежные средства в кассе	1	-	1
Остатки денежных средств на банковских счетах	64 505	54 773	33 700
Денежные средства с ограничением к использованию	345	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	64 851	54 773	33 701

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

млн руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Эскроу счета	12 473	1 145	-

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

По состоянию на 31 декабря 2019 года денежные средства в сумме 24 161 миллион рублей размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2018 года: 14 157 миллионов рублей; на 1 января 2018 года: ноль) в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

24 Убытки от обесценения нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие признаков обесценения следующих активов:

- основные средства;
- нематериальные активы;
- запасы;
- авансы выданные.

(а) Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и 1 января 2018 года и установила, что признаки обесценения на все отчетные даты отсутствуют.

Кроме того, в 2019 году Группа проанализировала стоимость административного здания, используемого в качестве штаб-квартиры, по которому ранее был признан убыток от обесценения. Для определения справедливой стоимости здания Группа привлекла независимого оценщика. Справедливая стоимость была определена на основе процентного взвешивания результатов, полученных сравнительным подходом и с использованием метода дисконтированных денежных потоков в рамках доходного подхода. Поскольку справедливая стоимость здания превышала балансовую, Группа восстановила ранее признанный убыток от обесценения в размере 689 миллионов рублей.

(b) Запасы

В большинстве случаев Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков и привлекла независимого оценщика для оценки чистой стоимости реализации незавершенного строительства Группы на отчетные даты.

При определении чистой стоимости реализации незавершенного строительства применялись следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цены продажи квартир прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2019 года;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра и темпов строительства аналогичной недвижимости в декабре 2019 года;

- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставкам до вычета налогов в среднем в размере 12-14%.

По результатам тестирования обесценение запасов по состоянию на 31 декабря 2019 года составило 2 656 миллионов рублей (на 31 декабря 2018 года: 2 735 миллион рублей; на 1 января 2018 года: 4 040 миллионов рублей).

Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным.

Уменьшение прогнозных цен продажи на 5% привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 31 декабря 2019 года на 177 миллионов рублей (на 31 декабря 2018 года: 455 миллионов рублей).

Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 31 декабря 2019 года на 69 миллионов рублей (на 31 декабря 2018 года: 81 миллион рублей).

Существенного дополнительного обесценения при увеличении сроков строительства не возникает.

(с) Нематериальные активы

Для оценки справедливой стоимости нематериальных активов, большая часть из которых составляет клиентская база компаний, оказывающих услуги в сфере ЖКХ, Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков. Оценка справедливой стоимости основывалась на следующих допущениях:

- Прогноз выручки основан на тарифах управляющих компаний и стоимости услуг за 2019 год с учетом роста индекса потребительских цен и объема обслуживаемых площадей по состоянию на дату оценки;
- Прогноз уровня EBITDA существенно не изменился с даты приобретения компаний (см. примечание 8 (а));
- Коэффициент выбытия клиентской базы был признан равным 1,5% в год;
- Применялась ставка дисконтирования, равная 15,3%;
- Ставка налога на прибыль была принята на уровне законодательно установленной ставки, равной 20%.

Анализ чувствительности

Анализ чувствительности существенно не отличается от информации, раскрытой в примечании 8 (а) при приобретении компаний.

(d) Результаты проверок на предмет обесценения и списания

млн руб.	Прим.	31 декабря 2019 года			31 декабря 2018			1 января 2018		
		Балансовая стоимость	Убыток от обесценения/ списания	Остаток с учетом обесценения	Балансовая стоимость	Убыток от обесценения/ списания	Остаток с учетом обесценения	Балансовая стоимость	Убыток от обесценения/ списания	Остаток с учетом обесценения
Основные средства	16	33 637	(851)	32 786	27 308	(1 705)	25 603	24 813	(1 706)	23 107
Нематериальные активы	17	13 324	-	13 324	1 759	-	1 759	653	-	653
Запасы	19	246 574	(2 656)	243 918	193 268	(2 735)	190 533	178 934	(4 040)	174 894
Авансы выданные	21	27 198	(1 145)	26 053	18 509	(693)	17 816	21 730	(733)	20 997
Итого		320 733	(4 652)	316 081	240 844	(5 133)	235 711	226 130	(6 479)	219 651

(е) Убытки от обесценения и восстановление убытков от обесценения

млн руб.	2019	2018
Убытки от обесценения		
Основные средства	-	(147)
Запасы	(47)	-
Авансы выданные	(799)	(251)
	(846)	(398)
Восстановление убытков от обесценения		
Основные средства	689	-
Авансы выданные	332	118
Запасы	30	279
	1 051	397
	205	(1)

В 2019 году убытки от обесценения основных средств в сумме 165 миллионов рублей и авансов выданных в сумме 15 миллионов рублей были списаны в счет выбытия соответствующих активов (в 2018 году: 148 миллионов рублей и 173 миллиона рублей, соответственно).

25 Собственный капитал

На 1 января 2018 года уставный капитал Компании состоял из 100 тысяч рублей, принадлежащих на 100% ПАО «Группа Компаний ПИК». В 2018 году уставный капитал был увеличен до 80 000 миллионов рублей и оплачен путем взноса долей и акций некоторых дочерних предприятий, принадлежавших ПАО «Группа Компаний ПИК». В декабре 2019 года Компания увеличила уставный капитал на 585 миллионов рублей, который был оплачен 100% долей в дочернем обществе материнской компании. Дочерние предприятия, внесенные в уставный капитал Компании в 2019 и 2018 годах, были консолидированы Группой с 1 января 2018 года, как приобретения под общим контролем.

Уставные капиталы компаний, внесенных в Группу, показаны по состоянию на 1 января 2018 года в размере их зарегистрированной стоимости в сумме 68 937 миллионов рублей отдельной статьей в составе капитала в связи с тем, что все такие компании консолидируются Группой с 1 января 2018 года согласно принятой учетной политике в отношении приобретения дочерних обществ под общим контролем, за исключением тех, которые были приобретены материнской компанией в 2018 году и были включены в Группу с даты возникновения общего контроля и уставные капиталы которых составляли 4 миллиона рублей. Приобретение последних материнской компанией было классифицировано как приобретение активов в связи с тем, что они являлись правообладателями земельных участков, предназначенных под строительные проекты Группы.

В 2019 году Группа приобрела у материнской компании 100% долей в двух обществах за 522 миллиона рублей (в 2018: 100% общества за 1 830 миллионов рублей), которые были консолидированы с 1 января 2018 года под общим контролем.

Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета.

В 2019 году Группой были объявлены дивиденды в сумме 1 285 миллионов рублей, которые были выплачены материнской компании до конца 2019 года в размере 764 миллиона рублей.

В конце 2018 года дочерними обществами Группы до их юридического реформирования в собственность Компании было принято решение о распределении дивидендов в размере 18 146 миллионов рублей. По состоянию на 31 декабря 2018 года задолженность по дивидендам перед материнской компанией была включена в прочую кредиторскую задолженность. Дивиденды были частично выплачены в течение 2019 года в сумме 18 813 миллионов рублей. Оставшаяся задолженность по начисленным дивидендам включена в кредиторскую задолженность.

Прочие операции с собственниками

В 2019 году связанная сторона погасила внутригрупповую задолженность компании Группы. Доход от данной операции за вычетом налогового эффекта в сумме 1 577 миллионов рублей был классифицирован как операция с собственниками и учтен непосредственно в капитале.

В 2019 году материнская компания Группы и Группа реализовали компании в целях юридической реструктуризации после окончания строительства. В рамках данной реализации кредиторская задолженность в сумме 1 133 миллиона рублей перед связанными сторонами была списана материнской компанией. Эта операция была учтена как операция с собственниками непосредственно в капитале.

26 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы кредитному риску изменения процентных ставок и валютному риску содержится в примечании 30.

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
млн руб.			
Долгосрочные			
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	8 160	-	-
Необеспеченные займы полученные	29 054	2 148	2 060
Проектное финансирование	40 133	1 871	-
Обеспеченные банковские кредиты	6 996	-	365
Проценты к уплате	1 244	436	239
	85 587	4 455	2 664
Краткосрочные			
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	340	-	-
Необеспеченные займы полученные	6 092	45 464	31 105
Проектное финансирование	13 197	1 215	-
Обеспеченные банковские кредиты	1 208	-	115
Проценты к уплате	1 471	3 798	572
	22 308	50 477	31 792
	107 895	54 932	34 456

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года обеспечением по банковским кредитам и проектному финансированию выступали:

- права аренды/собственности земельных участков общей площадью 779,5 га (на 31 декабря 2018 года: 21,8 га), балансовой стоимостью 47 698 миллионов рублей (на 31 декабря 2018 года: 6 593 миллиона рублей);
- доли дочерних компаний.

Получение и погашение проектных кредитов

По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа получила дополнительное проектное финансирование, которое включает проектные кредиты, в т.ч. на приобретение земельных участков на сумму 32 212 миллионов рублей со сроками погашения до 14 мая 2025 года, по ставкам от 9,75% до 12%.

В сентябре 2019 года Группа получила проектное финансирование от Банка (информация о Банке раскрыта в примечании 34) в размере 11 500 миллионов рублей по ставке ключевая ЦБРФ +2%, сроком погашения до 10 сентября 2024 года.

В течение 2019 года Группа активно использовала открытые кредитные линии на финансирование строительства жилых комплексов и открыла новые кредитные линии на финансирование и возмещение инвестиционных затрат по строительству жилых корпусов по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. Общая сумма задолженности по данным кредитным линиям на 31 декабря 2019 года составила 9 793 миллионов рублей со сроками погашения до 2026 года, из которых в 2019 году было привлечено 7 922 миллиона рублей (в 2018 году: 1 871 миллион рублей), в том числе 6 258 миллионов рублей от Банка.

В течение 2019 года Группа погасила задолженность по проектному финансированию на сумму 1 215 миллионов рублей (в 2018 году: 820 миллионов рублей). По состоянию на 31 декабря 2019 года задолженность Группы по проектному финансированию составила 53 330 миллионов рублей.

Получение и погашение кредитов на общие цели

В мае 2019 года Группа получила от Банка обеспеченный кредит в размере 3 000 миллиона рублей по ключевой ставке ЦБ РФ + 1,95% на срок до 25 мая 2026 года. Денежные средства были направлены на финансирование операционной деятельности.

В июле 2019 года Группа получила контроль в компаниях, осуществляющих обслуживание и управление многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости. На дату получения контроля у приобретенной компании имелась задолженность перед Банком (см. прим. 34) по обеспеченному кредиту на сумму 2 822 миллионов рублей на срок до 25 декабря 2022 года. Ставка по кредиту была установлена в размере ключевая ставка ЦБ РФ + 3,25%. По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа полностью погасила задолженность по данному кредиту.

В четвертом квартале 2019 года Группа получила от Банка обеспеченный кредит на сумму 4 333 миллиона рублей по ключевой ставке ЦБРФ + 2,2% на срок до 30 сентября 2024 года.

В четвертом квартале 2019 года Группа заключила соглашение о возобновляемой кредитной линии с лимитом задолженности 5 000 миллионов рублей по ключевой ставке ЦБ РФ + 2,2% сроком погашения до 31 декабря 2023 года, из которой 915 миллионов рублей было получено в 2019 году. По состоянию на 31 декабря 2019 года задолженность составила 906 миллионов рублей.

По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа погасила задолженность по обеспеченным банковским кредитам на сумму 45 миллионов рублей, в том числе Банку 36 миллионов рублей (в 2018 году: 480 миллионов рублей).

Займы от связанных сторон

В 2019 году Группа заключила договоры на получение займов со связанной стороной на общую сумму 2 013 миллионов рублей сроком погашения до 27 сентября 2022 года, по ставкам от 9,30% до 9,60%. В 2018 году Группа получила займы от связанной стороны в сумме 23 734 миллиона рублей сроком на один год по ставке 9,6% годовых и в сумме 3 600 миллионов рублей по ставке 13% годовых.

На 31 декабря 2019 года остаток по займам вместе с начисленными процентами составил 37 354 миллиона рублей (в 2018 году: 51 838 миллионов рублей).

По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа погасила задолженность по займам от связанных сторон на сумму 14 687 миллионов рублей (в 2018 году: 13 102 миллиона рублей).

Выпуск и погашение облигаций

В четвертом квартале 2019 года Группа разместила два выпуска облигаций объемом 1 500 миллионов рублей и 7 000 миллионов рублей сроком до 12 апреля 2023 года и 11 декабря 2024 года соответственно. По условиям выпусков предусмотрена амортизация номинальной стоимости облигаций. По выпуску объемом 1 500 миллионов рублей - на полугодовой основе в дату окончания купонного периода в размере 170 миллионов рублей с первого по шестой купонный период и 479 миллионов рублей в седьмой купонный период. По выпуску объемом 7 000 миллионов рублей - на полугодовой основе в размере 1 750 миллионов рублей в даты окончания четырнадцатого, шестнадцатого, восемнадцатого и двадцатого купонных периодов. Ставка купона для выпуска объемом 1 500 миллионов рублей установлена в размере ключевой ставки ЦБ РФ + 1,5%. Ставка купона для выпуска объемом 7 000 миллионов рублей установлена 8,25%. Периодичность выплаты купона для первого выпуска – один раз в полгода, для второго выпуска – один раз в квартал.

Условия привлечения кредитов и займов

Ниже указаны условия привлечения кредитов и займов, не погашенных на отчетную дату:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
млн руб.			
Проектное финансирование			
в рублях по фиксированным ставкам 9,75%-12,00%	32 037	-	-
в рублях по ключевой ставке ЦБ РФ+2%	11 500	-	-
в рублях по переменной ставке*	9 793	3 086	-
Обеспеченные банковские кредиты			
в рублях по ключевой ставке ЦБ РФ+1,95%	2 965	-	-
в рублях по ключевой ставке ЦБ РФ+2,20%	5 239	-	-
в рублях по фиксированным ставкам 13,00-13,50%	-	-	480
Необеспеченные займы полученные			
в рублях по фиксированным ставкам 6,25-11,30%	17 320	28 942	8 470
в рублях по фиксированным ставкам 12,00-14,00%	17 826	18 670	24 695
Облигации			
в рублях по фиксированной ставке 8,25%	7 000	-	-
в рублях по ключевой ставке ЦБ РФ+1,50%	1 500	-	-
Проценты к уплате	2 715	4 234	811
	107 895	54 932	34 456

* переменные эффективные ставки в диапазоне от базовых эффективных ставок от ключевой ставки ЦБ РФ+2% с капитализацией до ставки, равной 9,9%, с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу (на 31 декабря 2018 года: переменная эффективная ставка, рассчитывается исходя из базовых ставок: ключевая ставка ЦБ РФ + 2,27% - ключевая ставка ЦБ РФ + 3,25%, корректируемых в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу).

Справедливая стоимость кредитов и займов раскрыта в примечании 30 (е).

Сверка изменений обязательств/активов и денежных потоков от финансовой деятельности

млн руб.	Облигации, за вычетом выкупленных Группой	Кредиты	Необеспеченные займы полученные	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля участия	Дивиденды к уплате и прочие инвестиции	Итого
На 31 декабря 2018 года	-	3 094	51 838	3 674	1 788	19 148	79 542
Поступления	8 500	59 882	2 013	-	-	1 971	72 366
Выплаты	-	(4 082)	(14 686)	(2 854)	(22)	(19 577)	(41 221)
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	8 500	55 800	(12 673)	(2 854)	(22)	(17 606)	31 145
Начисленные проценты	48	1 952	4 489	557	-	-	7 046
Проценты уплаченные	-	(1 501)	(6 446)	-	-	-	(7 947)
Эффект учета транзакционных издержек	-	(174)	146	-	-	-	(28)
Заключение новых договоров аренды или их модификация	-	-	-	6 052	-	-	6 052
Зачеты по договорам аренды	-	-	-	(1 550)	-	-	(1 550)
Начисление дивидендов	-	-	-	-	-	1 285	1 285
Приобретение дочерних компаний	-	2 822	-	-	271	-	3 093
Прибыль отчетного периода	-	-	-	-	208	-	208
Уменьшение неконтролирующих долей участия вследствие юридической реорганизации дочерних предприятий	-	-	-	-	(692)	-	(692)
Выбытия дочерних компаний	-	-	-	-	(57)	-	(57)
На 31 декабря 2019 года	8 548	61 993	37 354	5 879	1 496	2 827	118 097

млн руб.	Облигации, за вычетом выкупленных Группой	Кредиты	Необеспеченные займы полученные	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля участия	Дивиденды к уплате	Итого
На 1 января 2018 года	-	480	33 976	4 775	607	1 229	41 067
Поступления	-	3 906	25 649	-	-	-	29 555
Выплаты	-	(1 300)	(13 329)	(1 767)	(162)	(227)	(16 785)
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	-	2 606	12 320	(1 767)	(162)	(227)	12 770
Начисленные проценты	-	8	5 194	399	-	-	5 601
Проценты уплаченные	-	-	(1 906)	-	-	-	(1 906)
Эффект учета транзакционных издержек	-	-	569	-	-	-	569
Заключение новых договоров аренды или их модификация	-	-	-	358	-	-	358
Зачеты по договорам аренды	-	-	-	(91)	-	-	(91)
Начисление дивидендов	-	-	-	-	-	18 146	18 146
Приобретение дочерних компаний	-	-	1 685	-	703	-	2 388
Прибыль отчетного периода	-	-	-	-	690	-	690
Выкуп и изменение неконтролирующих долей участия	-	-	-	-	(50)	-	(50)
На 31 декабря 2018 года	-	3 094	51 838	3 674	1 788	19 148	79 542

27 Неконтролирующая доля участия

	Застройщик	Интернет- провайдер	Производитель лифтового оборудования	Прочие	Итого
Баланс на 1 января 2019 года	736	661	136	255	1 788
Доля в (убытке)/прибыли отчетного периода	-	(47)	208	47	208
Выкуп и изменение неконтролирующих долей участия	-	-	-	(22)	(22)
Приобретение дочерних компаний, нетто	-	-	-	271	271
Уменьшение неконтролирующих долей участия вследствие юридической реорганизации дочерних предприятий	(692)	-	-	-	(692)
Выбытие дочерних компаний	(44)	-	-	(13)	(57)
Баланс на 31 декабря 2019 года	-	614	344	538	1 496
	Застройщик	Интернет- провайдер	Производитель лифтового оборудования	Прочие	Итого
Баланс на 1 января 2018 года	73	-	365	169	607
Доля в прибыли/(убытке) отчетного периода	663	-	(17)	44	690
Выкуп и изменение неконтролирующих долей участия	-	-	(212)	-	(212)
Приобретение дочерних компаний, нетто	-	661	-	42	703
Баланс на 31 декабря 2018 года	736	661	136	255	1 788

28 Резервы

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по убыточным контрактам	Резерв по уплате налогов	Итого
На 1 января 2019 года	21 129	884	1 053	23 066
Дополнительный резерв	9 556	2 724	1 090	13 370
Восстановление резервов	(2 688)	(1 726)	(693)	(5 107)
Использованный резерв	(8 667)	(1 546)	-	(10 213)
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	-	-	(1 241)	(1 241)
На 31 декабря 2019 года	19 330	336	209	19 875

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по убыточным контрактам	Резерв по уплате налогов	Итого
На 1 января 2018 года	23 016	568	1 072	24 656
Дополнительный резерв	12 984	949	-	13 933
Восстановление резервов	(120)	(119)	(19)	(258)
Использованный резерв	(14 751)	(514)	-	(15 265)
На 31 декабря 2018 года	21 129	884	1 053	23 066

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение. Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как школы, парковочные места, коммерческая недвижимость, прочего, которые Группа обязана построить по условиям проектов. Величина оценки зависит от изменений в правилах и нормах городской застройки, в результате которых могут измениться параметры проектов, и изменения цен на строительные материалы и рабочую силу.

Резерв на завершение строительства включает в себя суммы, которые Группе необходимо потратить на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемые в общедолевую собственность, относящихся к построенным объемам в проектах, продажи в которых открыты, и достройку объектов, полученных в результате сделок по приобретению земли или прав аренды.

Налоговый резерв, связанный в основном с принятием к вычету определенных видов расходов и с внутригрупповыми операциями, включает по состоянию на 31 декабря 2019 года резерв по уплате налога на прибыль в сумме 209 миллионов рублей (на 31 декабря 2018 года: резерв по уплате налога на прибыль в сумме 924 миллиона рублей и резерв по прочим налогам в сумме 129 миллионов рублей; на 1 января 2018 года: резерв по уплате налога на прибыль в сумме 751 миллион рублей и резерв по прочим налогам в сумме 321 миллион рублей) с учетом штрафов.

29 Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

млн руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Долгосрочная			
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	7 839	5 674	6 369
Кредиторская задолженность по договорам подряда	348	-	-
Прочие обязательства	540	123	57
	8 727	5 797	6 426
Краткосрочная			
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	93 236	91 512	90 052
Авансы, полученные в девелоперском сегменте по собственным проектам	784	7 377	1 541
Авансы, полученные в девелоперском сегменте по проектам материнской компании	12 197	13 387	-
Авансы, полученные по договорам оказания строительных услуги и прочей деятельности	9 353	5 573	4 821
Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков	8 638	10 309	6 677
Торговая кредиторская задолженность девелоперского сегмента по собственным проектам	17 482	24 156	25 971
Торговая кредиторская задолженность девелоперского сегмента по проектам материнской компании	882	47	68
Торговая кредиторская задолженность по договорам оказания строительных услуг и прочей деятельности	7 013	2 087	2 552
Торговая кредиторская задолженность сегмента эксплуатация	10 044	766	-
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	4 880	5 205	-
Задолженность перед персоналом	4 533	1 942	1 160
Прочие налоги к уплате	8 278	5 366	2 573
Дивиденды к уплате	856	19 148	1 229
Прочая кредиторская задолженность	8 073	8 620	21 983
	186 249	195 495	158 627

В состав прочих обязательств долгосрочной кредиторской задолженности включена неконтролирующая доля участия в обществах с ограниченной ответственностью, зарегистрированных на территории Российской Федерации в сумме 453 миллиона рублей (на 31 декабря 2018 года: 123 миллиона рублей; на 1 января 2018 года: 51 миллион рублей).

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

30 Финансовые инструменты

(а) Общий обзор

При использовании финансовых инструментов Группа подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

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

В данном примечании содержится информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, рассматриваются цели, политика и порядок оценки и управления рисками, а также система управления капиталом Группы. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Система управления рисками

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

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее контрагентов по финансовым инструментам. В основном кредитный риск связан с финансовыми активами Группы, учитываемыми по амортизированной стоимости, которые включают денежные средства и их эквиваленты, дебиторскую задолженность и прочие инвестиции. В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

(i) Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты или с использованием эскроу счетов.

(ii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика.

Дебиторская задолженность анализируется руководством Группы в зависимости от категории покупателей и заказчиков.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, вид операции, сроки возникновения и погашения задолженности, кредитная история. В состав анализируемой дебиторской задолженности включаются:

- Дебиторская задолженность по договорам строительных услуг и реализации объектов недвижимости, включая активы по договорам;
- Дебиторская задолженность потребителей услуг, оказываемых сегментом «Эксплуатация»;
- Прочая дебиторская задолженность.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа.

По таким услугам, как реализация строительных услуг, Группа, как правило, выполняет работы при наличии поручительства или банковской гарантии.

(iii) Гарантии

Группа, согласно своей политике, выдает гарантии и поручительства по обязательствам дочерних и материнской компаний.

Уровень кредитного риска

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

млн руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Облигации, займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	15 514	21 447	18 698
Дебиторская задолженность, включая активы по договору	45 738	39 025	7 508
Денежные средства и их эквиваленты	64 851	54 773	33 701
	126 103	115 245	59 907

Убытки от обесценения

Изменения в резерве под обесценение (ожидаемых кредитных убытках) в отношении финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, и актив по договору, в течение отчетного периода было представлено следующим образом:

	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность, включая активы по договору	Итого
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2019 года	774	1 451	2 225
Уменьшение суммы ожидаемых кредитных убытков за отчетный период, нетто	(401)	612	211
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2019 года	373	2 063	2 436
	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность, включая активы по договору	Итого
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2018 года	692	717	1 409
Увеличение суммы ожидаемых кредитных убытков за отчетный период, нетто	82	734	816
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2018 года	774	1 451	2 225

В течение 2019 и 2018 годов отсутствовали случаи понижения кредитного рейтинга.

Ниже представлены суммы дебиторской задолженности и прочих инвестиций, учитываемых по амортизированной стоимости, сгруппированные по активам в разрезе кредитного рейтинга.

(i) *Дебиторская задолженность, включая активы по договору*

млн руб.

Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая	Обесценение	Валовая	Обесценение	Валовая	Обесценение
	стоимость на 31 декабря 2019	на 31 декабря 2019	стоимость на 31 декабря 2018	на 31 декабря 2018	стоимость на 1 января 2018	на 1 января 2018
A- to A++	10 393	(1)	3 948	(1)	3 557	(15)
B- to B++	23 646	(232)	4 484	(23)	4 088	(240)
C- to C++	5 232	(314)	1 464	(66)	-	-
D- to D++	7	(1)	3	-	79	(60)
E- to E++	164	(115)	15	(8)	15	(10)
Дефолт	968	(845)	1 475	(1 353)	489	(392)
Итого	40 410	(1 508)	11 389	(1 451)	8 228	(717)

Вероятность кредитных убытков по задолженности физических лиц или активам по договорам за приобретаемые объекты недвижимости в общей сумме 8 748 миллионов рублей по состоянию на 31 декабря 2019 года (на 31 декабря 2018 года: 1 376 миллионов рублей) оценивается как низкая в связи с тем, что собираемость платежей высокая, а задолженность обеспечивается активом и средствами, аккумулирующимися на счетах эскроу.

(ii) *Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ*

31 декабря 2019 года тыс. руб.	Средне- взвешенный уровень убытков	Валовая балансовая стоимость	Обесценение на 31 декабря 2019
Сроком 0-30 дней	2,86%	3 779	(108)
Сроком 31-90 дней	2,88%	2 017	(58)
Сроком 91-180 дней	2,91%	721	(21)
Сроком 180-360 дней	2,87%	767	(22)
Сроком более 360 дней	18,39%	1 881	(346)
Итого		9 165	(555)

(iii) *Прочие инвестиции*

млн руб.

Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая	Обесценение	Валовая	Обесценение	Валовая	Обесценение
	стоимость на 31 декабря 2019	на 31 декабря 2019	стоимость на 31 декабря 2018	на 31 декабря 2018	стоимость на 1 января 2018	на 1 января 2018
A- to A++	104	-	155	(17)	38	(2)
B- to B++	15 119	(83)	21 458	(482)	18 873	(455)
C- to C++	404	(118)	46	(19)	30	(3)
D- to D++	91	(13)	401	(99)	322	(105)
E- to E++	51	(41)	-	-	-	-
Дефолт	118	(118)	161	(157)	127	(127)
Итого	15 887	(373)	22 221	(774)	19 390	(692)

(iv) Денежные средства

Денежные средства и их эквиваленты размещены в банках и финансовых институтах с кредитным рейтингом не ниже уровня В+ по классификации международных рейтинговых агентств S&P Global Ratings, Fitch или Moody's. Группа считает ожидаемые кредитные убытки незначительными.

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Группы выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Группы как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском ликвидности (включая риски, с которыми Группа может столкнуться в долго-, средне- и краткосрочной перспективе) в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми руководством Группы, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних компаний с тем, чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств.

Риск соблюдения условий договоров

Группа активно отслеживает соблюдение всех условий кредитных договоров и в случае риска неисполнения обязательств начинает переговоры с кредиторами о внесении изменений в соответствующие соглашения, прежде чем любой случай неисполнения произойдет.

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств с учетом ожидаемых процентных платежей, за исключением обязательств по уплате ежеквартальных промежуточных платежей банку, информация о которых представлена в примечании 30(е).

31 декабря 2019 года

млн руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору						Итого
		0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	
Займы и кредиты	96 680	12 323	8 259	9 288	42 586	16 911	7 475	96 842
Облигации	8 500	170	170	340	340	7 480	-	8 500
Проценты к уплате	2 715	3 625	2 630	3 146	3 753	2 355	3 944	19 453
Торговая и прочая кредиторская задолженность	70 767	62 257	2 816	3 533	2 005	2 501	3 218	76 330
Обязательства по аренде	5 879	902	1 350	1 939	1 131	1 279	511	7 112
	184 541	79 277	15 225	18 246	49 815	30 526	15 148	208 237

31 декабря 2018 года

млн руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору						Итого
		0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	
Займы и кредиты	50 698	45 635	1 220	1 981	357	1 681	-	50 874
Проценты к уплате	4 234	6 195	1 734	769	52	134	8	8 892
Торговая и прочая кредиторская задолженность	73 134	67 030	687	1 245	1 157	2 256	4 245	76 620
Обязательства по аренде	3 674	1 918	420	689	555	368	105	4 055
	131 740	120 778	4 061	4 684	2 121	4 439	4 358	140 441

1 января 2018 года

млн руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору						Итого
		0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	
Займы и кредиты	33 645	1 903	10 499	21 021	174	49	-	33 645
Проценты к уплате	811	292	497	22	-	-	-	811
Торговая и прочая кредиторская задолженность	61 962	55 595	740	1 443	1 253	2 365	5 293	66 689
Обязательства по аренде	4 775	598	1 024	2 115	536	891	196	5 360
	101 193	58 388	12 760	24 601	1 963	3 305	5 489	106 505

(d) Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности, изменение валютных курсов, процентных ставок или цен на акции, могут повлиять на прибыль Группы или стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Группа не заключает товарных контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам; при расчетах по контрактам взаимные обязательства не сальдируются.

(i) Валютный риск

Группа подвержена воздействию валютного риска в отношении операций по закупкам и остатков денежных средств, которые выражены в валюте, отличной от рубля.

Проценты по кредитам и займам выражены в той же валюте, что и потоки денежных средств, поступающие от соответствующих операций Группы, т. е. в основном в рублях. Тем самым обеспечивается экономическое хеджирование валютного риска без использования производных финансовых инструментов.

В отношении прочих монетарных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, Группа принимает все меры к тому, чтобы соответствующая чистая позиция под риском не превышала допустимого уровня, для чего при необходимости осуществляет сделки купли-продажи иностранной валюты по спот-курсу с целью устранения временного дисбаланса.

Уровень валютного риска

Величина валютного риска Группы, определенная исходя из номинальной стоимости финансовых инструментов, была незначительной в 2019 и 2018 годах.

(ii) Риск изменения процентных ставок

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или плавающая – будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

Уровень риска

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы включали:

млн руб.	Прим.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Финансовые активы с фиксированной ставкой		42 130	43 737	40 280
Банковские депозиты в составе денежных средств и их эквивалентов		24 844	22 381	21 611
Долгосрочная дебиторская задолженность	21	1 774	-	
Займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	20	15 512	21 356	18 669
Финансовые обязательства с переменной ставкой		(33 712)	(7 320)	(811)
Кредиты и займы	26	(33 712)	(7 320)	(811)
Финансовые обязательства с фиксированной ставкой		(91 914)	(60 436)	(44 854)
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	29	(11 852)	(9 150)	(6 369)
Кредиты и займы	26	(74 183)	(47 612)	(33 645)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	22	(5 879)	(3 674)	(4 840)
		(83 496)	(24 019)	(5 385)

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период. Группа также не определяет производные финансовые инструменты (процентные свопы) как инструменты хеджирования в соответствии с моделью учета операций хеджирования справедливой стоимости. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым обязательствам с переменной ставкой процента

Изменение ставок процента на 1 процентный пункт на 31 декабря 2019 года увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов, на 60 миллионов рублей (на 31 декабря 2018 года: на 15 миллионов рублей).

(e) Справедливая и балансовая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и 1 января 2018 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

(f) Управление капиталом

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

Руководство Группы держит под контролем структуру капитала, а именно отношение величины чистой задолженности к скорректированной EBITDA. Порядок расчета сумм чистой задолженности и скорректированной EBITDA раскрывается в примечании 38.

31 Условные обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны.

Группа застраховала имущество и оборудование с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа также застраховала некоторые виды профессиональных рисков, связанных с качеством проводимых строительных работ. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью.

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

Группа перечисляет средства по обязательным страховым взносам в фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок. Минимально установленная страховая сумма по данным договорам страхования равна сумме заключенных договоров долевого участия.

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

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод в размере 2 061 миллион рублей и включила данные обязательства в кредиторскую задолженность (на 31 декабря 2018 года: 1 193 миллиона рублей; на 1 января 2018 года: 665 миллионов рублей). Кроме того, Руководство полагает, что возможен, но маловероятен дополнительный отток экономических выгод в размере 411 миллионов рублей (на 31 декабря 2018 года: 409 миллионов рублей; на 1 января 2018 года: 145 миллионов рублей). По судебным искам ожидается, что они будут решены в течение следующего отчетного периода.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система

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

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

Также с 1 января 2015 года были введены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями и их деятельности, такие как концепция бенефициарного владения доходами, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски в будущем. Данное законодательство и практика его применения продолжает развиваться, и влияние законодательных изменений должно рассматриваться на основе фактических обстоятельств.

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

Кроме того, Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики налоговых органов, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате, несмотря на то, что главную ответственность за полноту и своевременность налоговых платежей несет руководство этих поставщиков. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению Руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с данными поставщиками невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства, однако они могут быть существенными.

(d) Гарантии по выполненным работам

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до трех лет с момента реализации соответствующего объекта. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

32 Основные дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа контролировала 307 юридических лиц (на 31 декабря 2018 года: 189 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Ниже приводится перечень наиболее существенных дочерних компаний Группы:

	Страна регистрации	Эффективная доля собственности			Права голосования		
		31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
АО «Первая Ипотечная Компания - Регион» (ПИК-Регион)	Россия	100%	100%	100%	100%	100%	100%
АО «ПИК Индустрия»	Россия	99%	99%	99%	99%	99%	99%
ООО «ГП-МФС»	Россия	100%	100%	-	100%	100%	-
ООО «Специализированный Застройщик ТИРОН»	Россия	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ООО «Лотан»	Россия	100%	100%	100%	100%	100%	100%
АО «Специализированный Застройщик Монетчик»	Россия	99%	99%	99%	99%	99%	99%
ООО «Загородная усадьба»	Россия	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ООО «РегионИнвест»	Россия	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ООО «ГП-МСК» (примечание 8(а))	Россия	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ООО «ПИК-Комфорт» (примечание 8(а))	Россия	100%	-	-	100%	-	-

33 Операции со связанными сторонами

(а) Отношения контроля

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года непосредственной материнской компанией является ПАО «Группа Компаний ПИК». По состоянию на 31 декабря 2019 года конечный контроль над Компанией осуществляет господин С.Э. Гордеев.

(b) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников, составили:

млн руб.	2019	2018
Заработная плата и премии	5	8
Страховые взносы	1	2
Итого	6	10

(с) Операции со связанными сторонами**(i) Остатки по операциям с материнской компанией и ее дочерними обществами**

млн руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Активы в форме права пользования	200	-	-
Долгосрочные облигации	14 536	12 802	12 293
Краткосрочные облигации	499	7 950	2 828
Краткосрочные займы выданные	-	7	2 934
Торговая дебиторская задолженность	614	1 546	1 492
Дебиторская задолженность, сложившаяся на внешних проектах Группы по договорам технического заказа, где Группа выступает техническим заказчиком	2 672	8	-
Авансы, выданные по договорам технического заказа по проектам, где Группа выступает застройщиком	-	4 485	7 256
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	716	351	637
Прочая дебиторская задолженность	14 018	29 700	490
Долгосрочные необеспеченные займы полученные	(29 037)	(2 137)	(1 973)
Долгосрочные проценты к уплате	(1 099)	(436)	(239)
Долгосрочные обязательства по договорам долгосрочной аренды	(169)	-	-
Краткосрочные необеспеченные займы полученные	(6 057)	(46 005)	(31 025)
Краткосрочные проценты к уплате	(1 110)	(3 249)	(523)
Кредиторская задолженность по договорам технического заказа по проектам, где Группа выступает застройщиком	(7 298)	(10 343)	(16 644)
Торговая кредиторская задолженность	(7 430)	(4 217)	(2 970)
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	(6 729)	(7 728)	(390)
Авансы полученные по внешним проектам Группы по договорам технического заказа, где Группа выступает техническим заказчиком	(12 095)	(13 288)	-
Авансы полученные прочие	(973)	(1 527)	(3 411)
Прочая кредиторская задолженность	(2 640)	(5 287)	(20 139)
Краткосрочные обязательства по договорам долгосрочной аренды	(54)	-	-
Дивиденды к уплате	(845)	(19 138)	(1 216)

(ii) Остатки по операциям с прочими связанными сторонами

млн руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Краткосрочные займы выданные	13	-	-
Торговая дебиторская задолженность	4	336	22
Авансы, выданные за строительные услуги и по договорам на приобретение земельных участков и дочерних компаний	62	42	-
Авансы выданные прочие	866	-	-
Авансы полученные прочие	(2)	(14)	-
Кредиторская задолженность по строительным работам и прочая торговая кредиторская задолженность	(13)	(372)	(252)

(iii) Обороты по операциям с материнской компанией, ее дочерними обществами и прочими связанными сторонами

млн руб.	2019	2018
Выручка в разрезе сегментов		
Девелопмент	140	1 266
Коммерческое строительство	3 912	1 694
Индустриальный сегмент	99	366
Эксплуатация	548	142
Прочие виды деятельности	748	507
Себестоимость в разрезе сегментов		
Девелопмент	(55)	(1 384)
Прочие виды деятельности	(101)	(140)
Агентское вознаграждение	(7 459)	(3 918)
Прочие административные расходы	(27)	(42)
(Убыток)/прибыль от выбытия основных средств	(13)	238
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	-	(552)
Прочие (расходы)/доходы, нетто	(198)	66
Процентные доходы	1 896	1 511
Процентные расходы	(4 648)	(4 381)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(528)	-
Восстановление/ (убыток от) обесценения финансовых активов	285	(130)

По состоянию на 31 декабря 2019 года Группой предоставлено поручительство Банку в отношении двух кредитов на сумму 21 867 миллионов рублей, выданных материнской компании, сроком погашения в 2024 и 2025 годах. Ставка по кредитам переменная, рассчитываемая от базовых эффективных ставок от ключевой ставки ЦБ РФ+2% с капитализацией.

В 2019 году Группа отразила в составе коммерческих расходов агентское вознаграждение связанной стороне за продажу квартир в сумме 7 459 миллионов рублей (в 2018 году коммерческие расходы от связанных сторон составили 3 918 миллионов рублей). По состоянию на отчетную дату остаток агентского вознаграждения, неспянного в коммерческие расходы, составляет 3 929 миллионов рублей.

В 2019 года Группа приобрела услуги по договорам технического заказа и прочим аналогичным договорам у материнской компании и ее дочерних обществ на сумму 358 миллионов рублей с их участием в расчетах с подрядными организациями по проектам Группы (в 2018 года: 1 131 миллионов рублей).

Дополнительно операции со связанными сторонами раскрыты в примечаниях 25 и 26.

34 Операции с государством

(a) Отношения контроля

В июле 2019 года крупный российский банк (далее – «Банк»), подконтрольный государству, приобрел пакет обыкновенных акций материнской компании Группы, в результате чего стал держателем 23,05% в её акционерном капитале. При этом Банк не принимал участия в процессе принятия решений путем представительства в Совете директоров материнской компании. Значительные операции Группы с Банком приведены ниже.

Балансовые остатки с Банком

млн руб.	31 декабря 2019 года
Дебиторская задолженность	26
Кредиты и займы	(28 428)
Проценты к уплате	(367)
	(28 769)

Обороты с Банком

млн руб.	2019
Покупка земельных участков	(3 330)
Покупка облигаций материнской компании	(8 107)
Процентные расходы	(685)
Процентные доходы	289
Прочие финансовые расходы	(12)
	(11 845)

Основные условия по финансовым инструментам раскрыты в примечании 26.

(b) Операции с государством

Кроме того, Группа ведет операции с рядом предприятий, которые находятся под контролем или совместным контролем Российской Федерации. Группа применяет освобождение, которое предоставляет МСФО (IAS) 24 «Связанные стороны», позволяющее раскрывать операции с предприятиями, связанными с государством, в упрощенном порядке.

Группа ведет операции с предприятиями, связанными с государством, которые являются частью обычной деятельности и проводятся на условиях, сопоставимых с условиями взаимодействия с предприятиями, не связанными с государством. Такие операции включают, но не ограничиваются реализацией строительных услуг, предоставлением услуг проектирования, технического заказчика и генерального подрядчика, арендой земельных участков под девелоперские проекты, получением строительных услуг, отчислениями в фонды защиты прав граждан – участников долевого строительства. Те из них, которые в общем за 2019 год превысили 1 000 миллион рублей, по оценкам руководства во втором полугодии 2019 года составили как минимум 54,75% от суммы выручки от реализации строительных услуг и порядка 6,26% от затрат на строительство объектов недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2019 года расчеты с предприятиями, связанными с государством, не превышают 2 226 миллионов рублей от активов и 11 583 миллиона рублей от обязательств Группы.

35 События после отчетной даты

В первом квартале 2020 года произошли значительные изменения на мировом рынке, вызванные вспышкой коронавируса и резким снижением цен на нефть, что, в свою очередь отразилось на фондовых индексах, падении котировок большинства акций и финансовых инструментов, а также снижении стоимости российского рубля по отношению к другим валютам. Эти события повышают уровень неопределенности при осуществлении хозяйственной деятельности в Российской Федерации. В 2020 году Группа ожидает существенные изменения в допущениях, сделанных во многих расчетах оценочных значений, использованных в данной консолидированной финансовой отчетности. Чувствительность существенных оценочных значений раскрыта в примечаниях 18, 24, 30.

Группа проводит анализ влияния на бизнес последствий распространяющейся пандемии COVID-19, соответствующих мер по ограничениям, введенным региональными органами власти, и кризисных явлений в экономике, а также разрабатывает и принимает ряд мер по обеспечению наиболее

оптимальной работы в критических условиях, включая сокращение расходов, пересмотр графиков текущего и начала нового строительства.

Группа полагает, что временное снижение контрактации восстановится и не окажет по 2020 году значительного негативного влияния на финансовые результаты. В то же время Группа допускает, что ряд показателей, заложенных в ранее разработанные модели проектов и бизнесов, могут быть не выполнены, что может сказаться на показателях оценочных значений, как указано выше. Кроме того, Группа находится в постоянном контакте с кредиторами и в случае возникновения риска несоблюдения некоторых ограничительных условий по заемным средствам приложит все усилия для согласования новых условий.

На дату составления отчетности текущий анализ подтверждает способность Группы продолжить непрерывное функционирование в текущих условиях.

36 Основные положения учетной политики

(а) Принципы консолидации

(i) Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

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

(ii) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе (см. примечание 8).

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

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

(iii) Неконтролирующие доли

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемой компании на дату приобретения.

Изменения доли Группы в дочерней компании, не приводящее к потере контроля, учитываются как сделки с капиталом.

Неконтролирующая доля участия в дочерних предприятиях, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, уставы которых предусматривают возможность выхода одного из участников по его требованию и выплату стоимости его доли, признается в составе прочей кредиторской задолженности. В случае отрицательной величины чистых активов дочерних предприятий в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доли участия не признается.

(iv) Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернюю компанию, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данной компании с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних компаний отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних компаний подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочерней компании, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

(v) Потеря контроля

При утрате контроля над дочерней компанией Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящихся к ней неконтролирующих долей участия и других составляющих ее собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиции в бывшую дочернюю компанию, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

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

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

Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в компании, то наличие значительного влияния предполагается. Совместными компаниями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных компаний и не несет ответственности по их обязательствам.

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

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

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

(vii) Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Стоимость сделки по реализации объектов недвижимости определяется по стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок (при наличии таковых) и включает значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору. Возмещение, полученное не в денежной форме, оценивается по справедливой стоимости полученных активов или услуг.

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

Момент перехода контроля, то есть выполнения обязанности по договору, зависит от индивидуальных условий договора с покупателем. Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

В случаях, когда реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору, и в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, выручка, признается в течение времени на основе степени исполнения договора.

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

Степень завершенности работ по договору оценивается ежемесячно как отношение фактических затрат к бюджетным затратам. При этом, стоимость приобретения земельных участков и строительства объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент регистрации договора, используя ставку дисконтирования по портфелю заимствования для Группы с учетом срока строительства, а для платежей в рассрочку ставку заимствования, доступную для физического лица на покупку недвижимости. Значительный компонент финансирования включается в общую цену сделки и учитывается в признаваемой в период выручке по степени завершенности.

Подход к определению выручки по договорам купли-продажи аналогичен подходу, определенному для договоров долевого участия.

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

(ii) Договоры на строительство и проектирование

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

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

Выручка дочерних компаний от оказания услуг по выполнению строительных работ сторонним техническим заказчикам, оказывающим услуги технического заказа другим компаниям Группы, учитывается как выручка от внутригрупповой реализации и исключается путем уменьшения общей суммы выручки и соответствующей себестоимости.

(iii) Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация»

Выручка в основном включает реализацию услуг по техническому обслуживанию и управлению многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости и реализацию тепло-, водо- и энерго ресурсов, которая признается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в течение времени оказания услуг. Затраты по договорам признаются по мере того, как были понесены.

(iv) Прочая выручка

Прочая выручка в основном включает продажу строительных материалов, которая признается в отчете о совокупном доходе в момент перехода контроля к покупателю.

(c) Прочие расходы

(i) Расходы на социальные программы

Постольку, поскольку Группа производит отчисления на социальные программы и благотворительность, указанные расходы отражаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

(d) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, курсовые разницы, высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном признании финансового инструмента, и значительный компонент финансирования по рассрочкам платежей от покупателей. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, обязательствам по договорам аренды, убытки от выбытия финансовых активов, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, значительный компонент

финансирования по полученным авансам от покупателей, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Такие категории как курсовые разницы и значительный компонент финансирования представляются в нетто-величине.

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

Затраты на привлечение заемных средств, не связанные непосредственно с приобретением, строительством/возведением или производством/выпуском квалифицируемых активов, признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной ставки процента.

Прибыли и убытки от изменения курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход в зависимости от того, отражает ли она чистую прибыль или чистый убыток.

(e) Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующую функциональную валюту компаний Группы по курсам, действовавшим на даты их совершения. Монетарные активы и обязательства в иностранной валюте на отчетную дату пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на эту дату. Прибыль или убыток по курсовым разницам по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированной с учетом процентов и сумм выплат за период, и амортизированной стоимостью в иностранной валюте, пересчитанной по курсу на конец отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, отраженные по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на дату определения их справедливой стоимости. Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, оцененные по первоначальной стоимости, пересчитаны с использованием валютного курса, действовавшего на дату проведения сделки. Курсовые разницы, возникшие по результатам пересчета, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением курсовых разниц, возникших по результатам пересчета стоимости долевых инструментов, имеющих в наличии для продажи, которые отражаются в составе прочего совокупного дохода.

(f) Вознаграждения работникам

(i) Отчисления в Пенсионный фонд РФ

План с установленными взносами представляет собой план выплат вознаграждений работникам по окончании трудовых отношений с ними, в соответствии с которым компания производит фиксированные взносы в независимый фонд и не несет юридических или конструктивных обязательств по уплате каких-либо дополнительных сумм. Обязательства по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, в том числе в Пенсионный фонд РФ, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров. Ранее уплаченные взносы признаются в качестве актива в сумме, в какой возможен возврат внесенных средств или уменьшение размера будущих взносов. Суммы, которые должны быть внесены в счет планов с установленными взносами по прошествии более 12 месяцев после окончания отчетного периода, в котором работники оказывали услуги в рамках трудовых договоров, дисконтируются до их приведенной стоимости.

(ii) Краткосрочные вознаграждения

Обязательства по планам краткосрочных вознаграждений работникам отражаются на недисконтированной основе и относятся на расходы по мере оказания работниками соответствующих услуг в рамках трудовых договоров. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочных планов материального стимулирования, если у Группы имеется текущее юридическое или конструктивное обязательство по выплате этой суммы по результатам труда работника в прошлых периодах и при условии, что размер такого обязательства может быть определен с достаточной степенью точности.

(g) Резервы

Резерв отражается в том случае, если по результатам прошлых событий у Группы возникает юридическое или конструктивное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и существует вероятность того, что выполнение данного обязательства повлечет за собой отток экономических выгод. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением ставки дисконтирования до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и рисков, связанных с выполнением данного обязательства. Изменение дисконтированной величины, вызванное уменьшением периода дисконтирования (высвобождение дисконта), признается в качестве финансовых расходов.

(i) Резерв на завершение строительства

Согласно условиям реализации девелоперских проектов, Группа берет на себя обязательства по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, передаваемым органам власти или управления. По мере строительства каждого дома Группа включает в стоимость строительства все затраты на подобные объекты, даже если они еще не понесены и признает резерв на завершение строительства. Оценка будущих затрат распределяется на строящиеся и продаваемые корпуса пропорционально площади объектов недвижимости в них и признается в зависимости от степени завершенности каждого корпуса. В случае возникновения обязательств, обусловленных входом в проект, резерв создается в полном объеме.

(ii) Резерв по налоговым обязательствам

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда налог подлежит уплате в соответствии с требованиями действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов отражаются в составе расхода по налогу на прибыль или себестоимости реализованной продукции.

(iii) Судебные издержки

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

(iv) Обременительные договоры

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

(h) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением актива. В себестоимость активов, возведенных (построенных) хозяйственным способом, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, и затраты на демонтаж и перемещение активов, и восстановление занимаемого ими участка, а также капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

В том случае, если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разные сроки полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в свернутом виде по строке «Прочие доходы» или «Прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующие затраты

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению компанией дополнительных экономических выгод в будущем. Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их возникновения.

(iii) Амортизация

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Амортизация обычно признается в отчете о прибылях и убытках линейным методом в течение предполагаемого срока полезного использования каждой части объекта основных средств, поскольку это наиболее точно отражает ожидаемую структуру потребления будущих экономических выгод, воплощенных в актив.

Ниже указаны расчетные сроки полезного использования активов на текущий и сравнительный периоды:

- здания 20–60 лет;
- машины и оборудование 5–25 лет;
- производственный и хозяйственный инвентарь 5–10 лет.

Методы начисления амортизации, сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств пересматриваются на каждую отчетную дату и, при необходимости, корректируются.

(i) Нематериальные активы

(i) Гудвил

Гудвил, возникающий при приобретении дочерних компаний, отражается по себестоимости за вычетом убытков от обесценения.

(ii) Клиентская база

Клиентские базы признаются в результате сделок по объединению бизнеса и отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения. В случаях, когда срок невозможно определить нематериальные активы не амортизируются. Клиентская база тестируется на обесценение по состоянию на каждую отчетную дату.

(iii) Прочие нематериальные активы

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

(iv) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все прочие затраты, включая затраты в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(v) Амортизация

Амортизация исчисляется с фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива.

Каждый объект нематериальных активов, кроме гудвила, амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования начиная с даты готовности к эксплуатации и отражается в составе прибыли или убытка за период, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе. Расчетные сроки полезного использования различных активов на текущий и сравнительный периоды составляют 3–10 лет.

Переоценка методов начисления амортизации, сроков полезного использования и остаточной стоимости проводится на каждую отчетную дату и, при необходимости, в них вносятся соответствующие изменения.

(j) Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность — это имущество, удерживаемое либо для получения дохода от аренды, либо для повышения стоимости капитала или в обоих случаях, но не для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности, использования в строительстве или для административных целей.

Инвестиционная собственность представлена земельными участками с неопределенным будущим использованием.

Инвестиционная собственность оценивается по справедливой стоимости с отражением всех изменений в ней в составе прибыли или убытка.

Когда использование имущества изменяется таким образом, что оно реклассифицируется как основные средства или запасы, его справедливая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

Группа реклассифицирует земельные участки из состава инвестиционной собственности в состав незавершенного строительства в момент утверждения двухлетнего операционного плана строительства.

(к) Финансовые инструменты**(i) Признание и первоначальная оценка**

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства

первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

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

(ii) *Непроизводные финансовые активы - классификация и оценка*

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

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

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

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

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

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

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

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике, включая стратегию на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;

- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;
- каким образом осуществляется вознаграждение персонала, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

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

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

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

(iii) Непроизводные финансовые обязательства

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так Группой по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в

составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

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

(iv) Прекращение признания - финансовые обязательства

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

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

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

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

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

(v) Прекращение признания - финансовые активы

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

(vi) Взаимозачет

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

(vii) Договоры финансовых гарантий

Гарантии, выданные по обязательствам третьих и связанных сторон, учитываются в соответствии с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

(l) Акционерный капитал

Обыкновенные акции классифицированы как часть собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с эмиссией обыкновенных акций и опционами на покупку акций, отражаются без учета налогового эффекта как уменьшение собственного капитала.

(m) Активы и обязательства по аренде

Портфель договоров аренды состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу, зданий и помещений, оборудования и транспортных средств.

При учете договоров аренды земельных участков Группа применяет следующие принципы:

- договоры, по которым арендные платежи ежегодно увеличиваются в соответствии с базовыми тарифами и коэффициентами и/или зависят от кадастровой стоимости, то есть могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем, считаются по сумме непредсказуемыми, соответственно - переменными, и отражаются по мере начисления;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается арендными платежами и включается в расчет актива и обязательства по аренде;
- в случае, если существует разумная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренного в договоре аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что разумная уверенность может возникать только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке;
- срок аренды, который используется в расчетах соответствует сроку, в течение которого договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке;
- Группа также принимает во внимание право на продление и досрочное расторжение договора, которым Группа с разумной уверенностью воспользуется. При этом учитывается срок строительства объектов на соответствующих арендуемых земельных участках и инвестиционная стратегия Группы.

Обязательство по аренде оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые ещё не осуществлены на дату договора. Арендные платежи дисконтируются с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса. Амортизация прочих активов по аренде производится линейным способом в течение срока использования актива и отражается в составе административных расходов при аренде в административных целях, и в составе себестоимости при аренде для производственных нужд. Амортизация прав аренды на те земельные участки, где активное строительство еще не началось, включается в прочие расходы, а прав аренды офисных помещений – в административные расходы.

(п) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании прямых затрат каждого корпуса, общих распределенных затрат на строительство и затрат на приобретение земельных участков, прав аренды, арендованных активов и объектов инфраструктуры, распределяемых в объекты недвижимости пропорционально их площади. Стоимость объектов недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом.

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

- безвозмездно передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершению их строительства, например, школы, детские сады;
- строить определенные объекты инфраструктуры, например, электроподстанции, системы водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодороги;
- строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей не возместит Группе затраты на их строительство;
- заключать с местными органами власти договора на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство которых было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам.

Если выполнение условий таких обязательств непосредственно связано со строительством возводимых Группой объектов жилой недвижимости на продажу, расходы на строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

Общая стоимость строительства включает прямые и косвенные строительно-монтажные работы, расходы на приобретение земельных участков, активов прав их использования, расходы по благоустройству, на возведение социально культурных объектов, инфраструктуры и прочих обременений, а также процентные расходы, относящиеся к квалифицированным активам. При этом, в расчете степени завершенности строительства участвуют только те расходы на возведение объектов, которые после завершения проекта передаются покупателям или в их общую собственность. Квалифицированным активом в целях капитализации процентов признаются фактические расходы на земельные участки, арендованные активы, объекты социально-культурного назначения, инфраструктурные объекты с даты начала их активного девелопмента до получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Все общие, косвенные и аналогичные затраты, непосредственно связанные с девелоперским проектом, распределяются пропорционально продаваемым площадям.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, а также средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на

приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

(о) Прочие оборотные активы

Группа определяет, что расходы на отчисления (взносы) застройщиков в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства, вознаграждение за услуги агента по реализации объектов недвижимости Группы, а также некоторые другие расходы, связанные с заключением договоров с покупателями, являются активами по договору. Соответственно, Группа капитализирует данные расходы в составе статьи Прочие оборотные активы консолидированного отчета о финансовом положении и признает в составе коммерческих расходов и себестоимости по мере увеличения степени выполнения обязанности по договору.

(р) Обесценение

Непроизводные финансовые активы

Финансовые инструменты и активы по договору

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

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

Группа оценивает резервы под убытки в сумме, равной ОКУ за весь срок, за исключением долговых ценных бумаг и остатков по банковским счетам, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату, или кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

Группа распределяет инвестиции и существенную дебиторскую задолженность организаций, оцениваемые по амортизационной стоимости, активы по договору по категориям подверженности кредитному риску на основе данных, которые определены как прогнозирующие риск потерь (включая, помимо прочего, внешние рейтинги, финансовые и бухгалтерские отчетности, доступную публичную информацию, кредитную историю и наличие обеспечений). Ожидаемый кредитный убыток по каждой категории рассчитывается на основе риска величины и вероятности наступления потерь, публикуемых международными и российскими рейтинговыми агентствами, в зависимости от соотношения разработанной Группой категорий со шкалой кредитных рейтингов таких агентств.

Ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности потребителей услуг, оказываемых сегментом «Эксплуатация», рассчитываются на основе степени просрочки задолженности и фактического опыта кредитных убытков за последние два года.

Резерв под обесценение дебиторской задолженности используется для учета убытков от обесценения, за исключением случаев, когда Группа уверена в невозможности возмещения той или иной суммы и отражает ее непосредственно как уменьшение стоимости соответствующего финансового актива.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ОКУ Группа анализирует обоснованную и

подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества, и включает прогнозную информацию.

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

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

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); и
- финансовый актив просрочен более, чем на 180 дней.

Событие дефолта по финансовым активам, по договорам оказания услуг ЖКХ, возникает при одновременном соблюдении следующих условий:

- срок возникновения актива превышает 12 месяцев до даты отчетности;
- отсутствуют поступления от потребителей услуг в течение 12 месяцев до даты отчетности.

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

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

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

Оценка ОКУ

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

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

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

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 180 дней; для финансовых активов по договорам оказания услуг ЖКХ – просрочка свыше 365 дней;
- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;

- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

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

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

Списания

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

Нефинансовые активы

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

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

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

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

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

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

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

(q) Налог на прибыль

Налог на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога и сумму отложенного налога. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Сумма текущего налога к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого годового дохода или убытка с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, включая корректировки по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Сумма отложенного налога отражается в отношении временных разниц, возникающих между данными бухгалтерского учета и данными, используемыми для целей налогообложения.

Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние компании и совместно контролируемые компании, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем;
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Отложенные налоговые активы и обязательства сальдируются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации-налогоплательщика или с разных организаций-налогоплательщиков в тех случаях, когда они намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства путем взаимозачета или имеют возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

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

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, в связи с чем налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(г) Сегментная отчетность

В качестве операционного сегмента выделяется компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, которая может приносить выручку и связана с расходами, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. По сегменту имеется отдельная финансовая информация, а все результаты операционной деятельности такого компонента регулярно анализируются президентом Группы для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки достигнутых результатов.

37 Новые стандарты

Два новых стандарта вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2019 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

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

- Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО;
- Определение понятия «бизнес» (поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса»);
- Определение существенности (поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»);
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»;
- Продажа активов или их распределение между инвестором и его ассоциированным или совместным предприятием (поправки к МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» и МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия»).

38 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО**Чистый долг**

млн руб.	Прим.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	26	54 565	51 846	34 456
Проектное финансирование	26	53 330	3 086	-
Минус: денежные средства и их эквиваленты	23	(64 851)	(54 773)	(33 701)
Чистая сумма задолженности		43 044	159	755

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах

млн руб.	Прим.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	26	54 565	51 846	34 456
Проектное финансирование	26	53 330	3 086	-
Минус: денежные средства и их эквиваленты	23	(64 851)	(54 773)	(33 701)
Минус: остатки на счетах эскроу	23	(12 473)	(1 145)	-
Чистая сумма задолженности		30 571	(986)	755

Затраты (денежные потоки) на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение земельных участков/актива в форме права пользования

млн руб.	Прим.	2019	2018
Изменения:			
Незавершенного строительства, предназначенного для продажи	19	47 708	11 030
Готовой продукции и товаров для перепродажи	19	2 171	3 031
Актива в форме права пользования	19, 22	1 936	(1 454)
Авансов, выданных поставщикам и подрядчикам	21	2 129	1 166
Авансов, выданных по договорам на приобретение земельных участков	21	2 534	(4 566)
Кредиторской задолженности по строительным работам и прочей торговой кредиторской задолженности	29	914	2 301
Кредиторской задолженности за приобретение земельных участков и обязательства по договорам долгосрочной аренды	22, 29	(2 366)	(3 459)
Резервов на расходы по завершению строительства и резерва по убыточным контрактам	28	2 347	1 571
Исключение влияния капитализации процентных расходов на незавершенное строительство	5	(4 505)	(5 167)
Реклассификация инвестиционной собственности	18	(6 009)	(5 407)
Перевод из запасов в состав основных средств	16	3 530	3
		50 389	(951)
Себестоимость реализации объектов недвижимости		142 121	157 612
Исключение влияния капитализации процентных расходов на себестоимость	5	(3 805)	(427)
Приобретение земельных участков по новым проектам в собственность и аренду, включая покупку дочерних компаний	19	(37 390)	(19 637)
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков/актива в форме права пользования		4 645	2 474
Авансы, выданные на покупку земельных участков/актива в форме права пользования		(6 044)	(1 005)
Затраты на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение земельных участков/актива в форме права пользования		149 916	138 066

Поступления от продаж недвижимости

млн руб.	Прим.	2019	2018
Выручка от реализации объектов недвижимости	10	195 290	194 577
Поступление от продаж объектов недвижимости с использованием эскроу счетов	23	11 328	1 145
Минус: значительный компонент финансирования, учтенный в составе выручки	10	(6 045)	(8 184)
Изменение дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями	10	(7 373)	(35)
Изменение авансов, полученных от покупателей и заказчиков	10	2 024	1 460
Поступления от продаж недвижимости		195 224	188 963

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

млн руб.	Прим.	2019	2018
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		39 533	21 728
Плюс: амортизация основных средств и нематериальных активов	16, 17	2 649	1 863
Плюс: процентные расходы после капитализации	11	2 093	1 422
Плюс: значительный компонент финансирования по договорам с покупателям		4 896	3 363
Минус: процентные доходы	11	(4 787)	(3 562)
Плюс: расход по налогу на прибыль	15	11 189	7 553
ЕБИТДА		55 573	32 367

**Скорректированная прибыль до учета процентов, налогов и амортизации
(Скорректированная EBITDA)**

	Прим.	2019	2018
EBITDA		55 573	32 367
Минус: значительный компонент финансирования, учтенный в составе выручки	10	(6 045)	(8 184)
(Прибыль)/убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	24	(205)	1
Прибыль от восстановления обесценения, включенная в себестоимость реализованной продукции, нетто	19	(96)	(1 026)
Изменение справедливой стоимости инвестиционной собственности	18	20	84
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	12	(4 330)	(1 298)
(Прибыль)/убыток от обесценения финансовых активов	11	(704)	698
Восстановление списания кредиторской задолженности	11	(518)	(96)
Убыток\прибыль по курсовым разницам, нетто	11	61	(428)
Убыток от выбытия основных средств	12	93	185
Прибыль от выбытия дочерних компаний и инвестиционной собственности, нетто	9	(874)	(508)
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	12	1 832	2 163
Списание прочих материалов	12	194	75
Прочие финансовые доходы	11	(903)	(252)
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости	11	3 501	1 608
Скорректированная EBITDA		47 599	25 389

Показатели для расчета скорректированных чистых активов Группы**(а) Балансовые остатки по проектам Группы**

млн руб.	Прим.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Запасы	19	243 918	190 533
Минус: сырье и материалы	19	(7 729)	(5 768)
Минус: незавершенное строительство по проектам материнской компании, где Группа выступает техническим заказчиком	19	(523)	(343)
Прочие оборотные активы		4 888	2 619
Торговая дебиторская задолженность девелоперского сегмента по собственным проектам	21	9 087	2 244
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам девелоперского сегмента по собственным проектам	21	9 470	10 802
Дебиторская задолженность по налогам	21	6 108	4 394
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	29	(93 236)	(91 512)
Торговая кредиторская задолженность девелоперского сегмента по собственным проектам	29	(17 482)	(24 156)
Авансы, полученные в девелоперском сегменте по собственным проектам	29	(784)	(7 377)
Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков	29	(8 638)	(10 309)
Прочие налоги к уплате	29	(8 278)	(5 366)
Резервы	28	(19 666)	(22 013)
Итого Балансовые остатки по проектам Группы		117 135	43 747

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

млн руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Собственный капитал (чистые активы)	116 990	76 362
Условные обязательства кредитного характера	(21 867)	-
Балансовая стоимость портфеля проектов	(117 135)	(43 747)
Денежные средства на счетах эскроу	12 473	1 145

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Скорректированная прибыль до учета процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА), исключая долю приобретения земли, включенную в себестоимость продаж

млн руб.	2019	2018
Скорректированная ЕБИТДА	47 599	25 389
Доля приобретения земли, включенная в себестоимость продаж	5 759	6 071
Доля приобретения проектов, учтенных по справедливой стоимости, включенная в себестоимость продаж	8 515	12 231
Скорректированная ЕБИТДА без учета стоимости земли	61 873	43 691

Денежные средства от операционной деятельности до расходов на приобретение и доходов от продажи земельных участков и активов в форме права пользования и авансов, выданных на покупку земельных участков и активов в форме права пользования

млн руб.	2019	2018
Денежные потоки от операционной деятельности до изменения запасов, дебиторской и кредиторской задолженности и резерва на завершения строительства	43 792	26 466
<i>Изменения:</i>		
Запасов до приобретения и продажи земельных участков/актива в форме права пользования	(12 149)	25 818
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями и исключая авансы, выданные на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	(6 766)	(31 453)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль	5 627	20 798
Резервов	(2 347)	(1 571)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов и до расходов на приобретение и доходов от продажи земельных участков/актива в форме права пользования и авансов, выданных на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	28 157	40 058
Налог на прибыль уплаченный	(7 477)	(5 387)
Проценты уплаченные	(7 947)	(1 788)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности до расходов на приобретение и доходов от продажи земельных участков/актива в форме права пользования и авансов, выданных на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	12 733	32 883
Приобретение земельных участков по новым проектам в собственность и аренду, включая покупку дочерних компаний	(37 390)	(19 637)
Доходы от продажи земельных участков/актива в форме права пользования	283	(113)
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков/актива в форме права пользования	4 645	2 474
Авансы, выданные на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	(6 044)	(1 005)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности	(25 773)	14 602



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Участнику ООО «ПИК-Корпорация»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «ПИК-Корпорация» (далее – «Компания») и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированных отчетов о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и 1 января 2018 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за годы, закончившиеся 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и 1 января 2018 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за годы, закончившиеся 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Аудируемое лицо: ООО «ПИК-Корпорация»
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 1027739093843.
Москва, Россия

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

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

Ключевые вопросы аудита

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

Приобретение дочерних компаний

См. примечание 8(а) к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>В июле 2019 года Группа приобрела контроль в компаниях, осуществляющих обслуживание и управление многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости. В результате данной сделки по приобретению бизнеса Группа признала доход в размере 4 330 миллионов рублей. В целях распределения стоимости приобретения на идентифицированные активы и обязательства Группа определила их справедливую стоимость по состоянию на дату приобретения. В составе приобретенных идентифицируемых активов значительную величину представляют нематериальные активы, а именно клиентские базы.</p> <p>Справедливая стоимость клиентских баз была определена на основе моделей дисконтированных денежных потоков. Данный подход предполагает применение допущений в отношении будущих тарифов, сроков обслуживания домов, рентабельности услуг, а также ставки дисконтирования.</p> <p>Оценка справедливой стоимости требует применения профессиональных суждений, а также для нее характерна существенная степень неопределенности в связи с</p>	<p>Мы проанализировали документы, предоставленные руководством в качестве подтверждения момента перехода контроля Группе над приобретенными компаниями.</p> <p>Мы оценили, являются ли суждения руководства в отношении идентификации активов и обязательств, приобретенных Группой в результате сделки по объединению бизнеса, обоснованными.</p> <p>Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке в целях проведения анализа выбранных моделей оценки справедливой стоимости приобретенных нематериальных активов, подготовленных независимым оценщиком, включая использованную методологию расчетов, прогнозы по изменению тарифов и ставок дисконтирования. Мы сопоставили ожидания, заложенные в выбранных моделях оценки справедливой стоимости приобретенных нематериальных активов, с исторической информацией и критически оценили полученные пояснения по выявленным расхождениям, а также на выборочной основе сравнили объемы обслуживаемых компаниями площадей с информацией из публичных источников.</p>

<p>волатильностью экономической ситуации.</p>	
<p>Точность и полнота признания выручки</p>	
<p>См. примечание 10 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p>Ключевой вопрос аудита</p>	<p>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</p>
<p>Выручка по договорам с покупателями признается в большинстве случаев в течение времени с учетом значительного компонента финансирования.</p> <p>Выручка, признаваемая в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору, рассчитывается по методу ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на строительство присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, изменениями в законодательстве и длительностью операционного цикла. Кроме того, расчеты выручки и значительного компонента финансирования, а также распределение общих затрат в себестоимость объекта недвижимости являются сложными и оказывают существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность.</p>	<p>Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию, использованную руководством при расчете выручки, себестоимости реализации и значительного компонента финансирования.</p> <p>Мы выборочно сравнили составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сравнили стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных проектов со сложившейся стоимостью квадратного метра в завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям.</p> <p>Мы протестировали средства контроля за отражением фактически понесенных затрат на строительство.</p> <p>Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной основе соотнесли понесенные затраты с подтверждающими документами.</p> <p>Мы пересчитали степень выполнения обязанности по выбранным группам договоров в разрезе корпусов в проектах.</p> <p>На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями.</p> <p>Мы убедились, что применяемые ставки</p>

	<p>дисконтирования соответствуют процентным ставкам, доступным сторонам, получающим финансирование, выборочно проверили математическую точность расчетов значительного компонента финансирования и величину процентных расходов, включенных в себестоимость строительства. Мы протестировали формирование цены сделки по договору и сумму, признанную в выручке от реализации объектов недвижимости в отчетном периоде, по выбранным группам договоров в разрезе корпусов проектов.</p>
<p>Точность и полнота признания обесценения запасов</p>	
<p>См. примечание 19 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p>Ключевой вопрос аудита</p>	<p>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</p>
<p>Запасы Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и 1 января 2018 года составляют существенную величину в размере 243 918 миллионов рублей, 190 533 миллионов рублей и 174 894 миллионов рублей, соответственно, и в основном представлены непроданными объектами недвижимости в девелоперских проектах и неписанными в себестоимость продаж земельными участками, активами в форме права пользования и затратами на строительство инфраструктуры в части проданных объектов.</p> <p>В ходе подготовки консолидированной финансовой отчетности Группа провела анализ незавершенного строительства с целью выявления объектов, балансовая стоимость которых на отчетные даты превышает чистую возможную цену продажи. В целях такого анализа были подготовлены модели оценки реализации проектов с привлечением независимого оценщика. По результатам анализа обесценение</p>	<p>Мы проанализировали модели оценки реализации проектов, лежащие в основе выявления проектов, объекты в которых могут быть проданы с отрицательной или низкой доходностью, а также на основе которых рассчитывается чистая возможная цена продажи.</p> <p>Мы сопоставили сформированные в моделях оценки реализации проектов стоимости строительства с другими проектами, имеющими схожие характеристики, и критически оценили идентифицированные существенные несоответствия.</p> <p>Мы вовлекли в процесс аудита наших собственных специалистов по оценке и выборочно протестировали модели оценки реализации проектов, подготовленные независимым оценщиком, а также критически оценили использованные ключевые входящие данные, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на выборочной основе мы сравнили составляющие затрат на завершение строительства в моделях с

<p>запасов по состоянию на 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и 1 января 2018 года составило 2 656 миллионов рублей, 2 735 миллионов рублей и 4 040 миллионов рублей, соответственно.</p> <p>Анализ по выявлению обесценения и определение его величины требует больших трудозатрат и значительного профессионального суждения, а также основан на прогнозах и допущениях, сопряженных с существенной степенью неопределенности.</p>	<p>характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации и актуализированными бюджетами;</p> <ul style="list-style-type: none"> - мы сопоставили на выборочной основе актуализированные бюджеты строительства с их предыдущими версиями, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных изменений; - на выборочной основе мы сравнили прогнозируемые цены продаж в строящихся объектах с фактическими ценами, предлагаемыми в открытом доступе Группой и конкурентами на сопоставимые объекты. <p>Кроме того, мы применили разработанные нами модели оценки для тестирования точности моделей, подготовленных независимым оценщиком.</p>
<p>Точность и полнота резерва на расходы по завершению строительства</p>	
<p>См. примечание 28 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p>Ключевой вопрос аудита</p>	<p>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</p>
<p>Существенная доля общих затрат, связанных с реализацией проектов и формирующих полную себестоимость строительства, может быть понесена после исполнения обязанности по договору с покупателем и признания соответствующей выручки, что происходит ввиду длительности строительства всего проекта.</p> <p>По мере строительства объектов недвижимости Группа включает в себестоимость строительства на основании процента завершенности расходы по строительству инженерных сетей, дорог, социальных и прочих объектов, не переходящих в общедолевую собственность, и</p>	<p>Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе прогнозирования затрат по завершению строительства и подход к распределению общих расходов на возводимые Группой и предназначенные для продажи объекты недвижимости.</p> <p>На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, а также сравнили их с соответствующими решениями инвестиционных комитетов Группы.</p>

<p>начисляет соответствующий резерв на завершение строительства, в случае если указанные затраты будут понесены позднее.</p> <p>На 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и 1 января 2018 года резерв на расходы по завершению строительства составляет 19 330 миллиона рублей, 21 129 миллиона рублей и 23 016 миллиона рублей, соответственно.</p> <p>Сумма резерва оценивается на каждую отчетную дату на основании актуализированных бюджетов и зависит от индивидуальных характеристик возводимых объектов и оценок в отношении стоимости и сроков их строительства, для которых характерна существенная степень неопределенности.</p>	<p>Мы сравнили на выборочной основе актуализированные бюджеты с предыдущими их версиями, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных изменений.</p> <p>Мы сравнили на выборочной основе себестоимость строительства квадратного метра в проектах, по которым на каждую отчетную дату был создан резерв на расходы по завершению строительства, с себестоимостью квадратного метра в сопоставимых проектах, полностью завершенных в отчетном и прошлых годах, и критически оценили полученные объяснения по выявленным существенным отклонениям.</p> <p>Мы сопоставили бюджетную стоимость строительства существенных объектов социального, культурного и бытового назначения с фактической стоимостью строительства аналогичных объектов в других проектах Группы.</p>
---	--

Прочие сведения, связанные с дополнительной информацией

Дополнительная информация, прилагаемая к данной консолидированной финансовой отчетности на странице 88, представлена исключительно для удобства пользователей и не является частью данной консолидированной финансовой отчетности, и аудит данной информации не проводился.

Прочая информация

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

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

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

несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

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

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

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы



ООО «ПИК-Корпорация»

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 9

в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

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



Фонарева С.Б.

Акционерное общество «КПМГ»

Москва, Россия

16 апреля 2020 года