

Аудиторское заключение  
независимого аудитора  
о консолидированной финансовой отчетности  
**ООО «РКС Девелопмент»**  
**и его дочерних организаций**  
за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.

*Июнь 2022 г.*

**Аудиторское заключение  
независимого аудитора  
о консолидированной финансовой отчетности  
ООО «РКС Девелопмент»  
и его дочерних организаций**

---

---

**Содержание**

**Стр.**

Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	
Консолидированный отчет о совокупном доходе	7
Консолидированный отчет о финансовом положении	8
Консолидированный отчет об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	11
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	12

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Участникам ООО «РКС Девелопмент»

### **Мнение**

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «РКС Девелопмент» и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 г., консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников, и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

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

### **Основание для выражения мнения**

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

### **Ответственность руководства 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 руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

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

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения 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 ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку 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 в отношении финансовой информации организаций и хозяйственной деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за общее руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы являемся единолично 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, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

## **Отчет по дополнительной информации, представленной в консолидированной финансовой отчетности**

Наш аудит был проведен с целью выражения мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы в целом. Информация по пересчету в доллары США консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 г., консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников, и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также пояснительной информации, которая была раскрыта в консолидированной финансовой отчетности в качестве дополнительной финансовой информации, представлена исключительно в информационных целях, и ее раскрытие не требуется Международными стандартами финансовой отчетности. В ходе аудита прилагаемой консолидированной финансовой отчетности мы выполнили аудиторские процедуры в отношении этой дополнительной финансовой информации и, по нашему мнению, она была подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с принципами, описанными в Примечании 2 «Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики» к консолидированной финансовой отчетности.



И.В. Москаленко,  
действующая от имени Общества с ограниченной ответственностью  
«Центр аудиторских технологий и решений - аудиторские услуги»  
на основании доверенности б/н от 18 апреля 2022 г.,  
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение  
(ОРНЗ 21906099674)

21 июня 2022 г.

### **Сведения об аудиторе**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений - аудиторские услуги»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.

Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений - аудиторские услуги» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений - аудиторские услуги» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование: ООО «РКС Девелопмент»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 2 июля 2008 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1087746801669.

Местонахождение: 127015, Россия, г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 2, эт. 1.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.

	Прим.	2021 год	2020 год	2021 год	2020 год
		млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
Выручка по договорам с покупателями	4	1 996	3 247	27 096	45 000
Себестоимость	5	(1 327)	(2 192)	(18 017)	(30 381)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>669</b>	<b>1 055</b>	<b>9 079</b>	<b>14 619</b>
Затраты на продажу	6	(135)	(143)	(1 828)	(1 989)
Административные расходы	7	(205)	(221)	(2 780)	(3 056)
Прочие операционные доходы	8	23	2	314	21
Прочие операционные расходы	8	(91)	(191)	(1 233)	(2 653)
<b>Операционная прибыль</b>		<b>261</b>	<b>502</b>	<b>3 552</b>	<b>6 942</b>
Финансовые доходы	9	29	28	390	385
Финансовые расходы	9	(263)	(271)	(3 576)	(3 757)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>27</b>	<b>259</b>	<b>366</b>	<b>3 570</b>
Экономия/(расход) по налогу на прибыль	10	(3)	(43)	(43)	(603)
<b>Прибыль за год</b>		<b>24</b>	<b>216</b>	<b>323</b>	<b>2 967</b>
Прибыль за год, приходящаяся на:					
- участников материнской организации		31	216	423	2 967
- неконтролирующие доли участия		(7)	-	(100)	-
<b>Прочий совокупный доход/(убыток)</b>					
<i>Прочий совокупный доход или убыток, не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах</i>					
Фонд пересчета иностранной валюты		-	-	(97)	(2 496)
<b>Итого прочий совокупный убыток</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(97)</b>	<b>(2 496)</b>
прочий совокупный убыток, приходящийся на:					
участников материнской организации		-	-	(97)	(2 496)
неконтролирующие доли участия		-	-	-	-
<b>Совокупный доход</b>		<b>24</b>	<b>216</b>	<b>226</b>	<b>471</b>
Совокупный доход, приходящийся на:					
- участников материнской организации		31	216	326	471
- неконтролирующие доли участия		(7)	-	(100)	-

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 21 июня 2022 г. и подписана:

  
 М.В. Щербакова  
 Генеральный директор

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Консолидированный отчет о финансовом положении

по состоянию на 31 декабря 2021 г.

Прим.	31 декабря 2021 г. млн руб.	31 декабря 2020 г. млн руб.	31 декабря 2021 г. тыс. долл.	31 декабря 2020 г. тыс. долл.
<b>Активы</b>				
<b>Внеоборотные активы</b>				
	12	56	1 511	753
Основные средства	112	56	1 511	753
Нематериальные активы	2	3	28	42
Земельные участки под застройку	13	-	33 075	-
Займы выданные	23	-	1 722	-
Отложенные налоговые активы	11	166	2 479	2 245
Прочие внеоборотные активы	15	70	2 692	947
<b>Итого внеоборотных активов</b>	<b>3 083</b>	<b>295</b>	<b>41 507</b>	<b>3 987</b>
<b>Оборотные активы</b>				
Запасы	13	1 406	11 872	19 034
Займы выданные	23	85	-	1 145
Налоги к возмещению	14	82	198	1 112
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	279	1 264	3 776
Авансы выданные	15	216	3 696	2 930
Активы по договорам с покупателями	22	835	7 458	11 307
Денежные средства с ограниченным правом использования	16	30	2 138	406
Денежные средства и их эквиваленты	17	1 094	7 158	14 814
Прочие оборотные активы		20	219	261
<b>Итого оборотных активов</b>	<b>2 527</b>	<b>4 047</b>	<b>34 003</b>	<b>54 785</b>
<b>Итого активы</b>	<b>5 610</b>	<b>4 342</b>	<b>75 510</b>	<b>58 772</b>
<b>Неконтролируемая доля участия</b>	<b>(7)</b>	<b>-</b>	<b>(100)</b>	<b>-</b>
<b>Обязательства</b>				
<b>Долгосрочные обязательства</b>				
Кредиты, полученные от банков	19	822	9 862	11 131
Займы полученные	19	197	109	2 660
Отложенные налоговые обязательства	11	79	278	1 066
Обязательства по аренде	20	49	1 422	669
Облигационные займы	19	1 000	13 462	13 538
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>	<b>1 867</b>	<b>2 147</b>	<b>25 133</b>	<b>29 064</b>
<b>Чистые активы, приходящиеся на участников</b>				
Уставный капитал	18	1 758	27 913	27 913
Непокрытый убыток		(753)	(19 196)	(20 734)
Фонд пересчета иностранной валюты		-	6 315	6 412
<b>Итого чистых активов, приходящихся на участников</b>	<b>1 117</b>	<b>1 005</b>	<b>15 032</b>	<b>13 591</b>
<b>Краткосрочные обязательства, за исключением чистых активов, приходящихся на участников</b>				
Кредиты, полученные от банков	19	396	5 990	5 357
Займы, полученные от связанных сторон	19	-	6 669	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	252	22 442	3 416
Обязательства по договорам с покупателями	22	516	34	6 991
Обязательства по налогу на прибыль		23	203	308
Обязательства по аренде	20	3	107	43
Прочие краткосрочные обязательства		-	-	2
<b>Итого краткосрочных обязательств, за исключением чистых активов, приходящихся на участников</b>	<b>2 633</b>	<b>1 190</b>	<b>35 445</b>	<b>16 117</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>5 617</b>	<b>4 342</b>	<b>75 610</b>	<b>58 772</b>
<b>Итого обязательства и неконтролируемая доля участия</b>	<b>5 610</b>	<b>4 342</b>	<b>75 510</b>	<b>58 772</b>

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.



ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации  
 Консолидированный отчет об изменениях в чистых активах,  
 приходящихся на участников  
 за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.

<i>млн руб.</i>	Уставный капитал	Непокрытый убыток	Итого чистых активов, приходящихся на участников
<b>Остаток на 1 января 2020 г.</b>	<b>1 758</b>	<b>(811)</b>	<b>947</b>
Прибыль за год	-	216	<b>216</b>
<b>Итого совокупный доход</b>	<b>-</b>	<b>216</b>	<b>216</b>
Эффект от погашения займов полученных (Примечание 18)	-	(158)	<b>(158)</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2020 г.</b>	<b>1 758</b>	<b>(753)</b>	<b>1 005</b>
Прибыль за год	-	31	<b>31</b>
<b>Итого совокупный доход</b>	<b>-</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
Эффект от погашения займов полученных (Примечание 18)	-	(25)	<b>(25)</b>
Внесение займов полученных в счет увеличения чистых активов (Примечание 18)	-	61	<b>61</b>
Дополнительный вклад в имущество (Примечание 18)	-	73	<b>73</b>
Дивиденды (Примечание 18)	-	(28)	<b>(28)</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2021 г.</b>	<b>1 758</b>	<b>(641)</b>	<b>1 117</b>

*Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.*

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Консолидированный отчет об изменениях в чистых активах,  
приходящихся на участников (продолжение)

<i>тыс. долл.</i>	Уставный капитал	Непокрытый убыток	Фонд пересчета иностранной валюты	Итого чистых активов, приходящихся на участников
<b>Остаток на 1 января 2020 г.</b>	<b>27 913</b>	<b>(21 517)</b>	<b>8 908</b>	<b>15 304</b>
Прибыль за год	-	2 967	-	2 967
Изменение фонда пересчета иностранной валюты	-	-	(2 496)	(2 496)
<b>Итого совокупный доход/(убыток)</b>	<b>-</b>	<b>2 967</b>	<b>(2 496)</b>	<b>471</b>
Эффект от погашения полученных займов (Примечание 18)	-	(2 184)	-	(2 184)
<b>Остаток на 31 января 2020 г.</b>	<b>27 913</b>	<b>(20 734)</b>	<b>6 412</b>	<b>13 591</b>
Прибыль (убыток) за год	-	423	-	423
Изменение фонда пересчета иностранной валюты	-	-	(97)	(97)
<b>Итого совокупный доход/(убыток)</b>	<b>-</b>	<b>423</b>	<b>(97)</b>	<b>326</b>
Эффект от погашения полученных займов (Примечание 18)	-	(339)	-	(339)
Внесение займов полученных в счет увеличения чистых активов (Примечание 18)	-	832	-	832
Дополнительный вклад в имущество (Примечание 18)	-	982	-	982
Дивиденды (Примечание 18)	-	(360)	-	(360)
<b>Остаток на 31 декабря 2021 г.</b>	<b>27 913</b>	<b>(19 196)</b>	<b>6 315</b>	<b>15 032</b>

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации  
 Консолидированный отчет о движении денежных средств  
 за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.

	Прим.	2021 год млн руб.	2020 год млн руб.	2021 год тыс. долл.	2020 год тыс. долл.
<b>Операционная деятельность</b>					
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>27</b>	<b>259</b>	<b>366</b>	<b>3 570</b>
<i>Корректировки для сверки прибыли до налогообложения с чистыми денежными потоками</i>					
Амортизация основных средств и нематериальных активов	12	12	9	162	125
Финансовые доходы и расходы	9	234	247	3 186	3 424
Списание стоимости запасов до чистой стоимости реализации	8	30	152	404	2 107
Изменение резервов под обесценение дебиторской задолженности, авансов выданных, а также списание дебиторской задолженности	8	1	13	18	180
Списание НДС	8	1	2	9	28
<i>Корректировки оборотного капитала</i>					
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, а также авансов выданных и активов по договорам с покупателями		303	(1 012)	4 114	(14 027)
Изменение запасов		495	511	6 722	7 083
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, а также авансов полученных и обязательств по договорам с покупателями		(579)	188	(7 861)	2 606
Изменение прочих оборотных активов		4	10	41	139
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>		<b>528</b>	<b>379</b>	<b>7 161</b>	<b>5 235</b>
Проценты полученные		24	11	326	152
Уплаченные проценты и выплаченный купонный доход по облигациям	19	(200)	(189)	(2 715)	(2 620)
Налог на прибыль уплаченный		(78)	(30)	(1 059)	(416)
<b>Чистые денежные потоки от операционной деятельности</b>		<b>274</b>	<b>171</b>	<b>3 713</b>	<b>2 351</b>
<b>Инвестиционная деятельность</b>					
Приобретение основных средств, земельных участков под застройку и прочих внеоборотных активов, а также затраты, капитализируемые в стоимости земельных участков под застройку		(1 199)	(76)	(16 279)	(1 053)
Выбытие основных средств и нематериальных активов		1	9	14	125
Выдача займов выданных		(126)	-	(1 711)	-
Погашение займов выданных		87	-	1 181	-
<b>Чистые денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности</b>		<b>(1 237)</b>	<b>(67)</b>	<b>(16 795)</b>	<b>(928)</b>
<b>Финансовая деятельность</b>					
Получение займов и кредитов	26	1 753	1 306	23 800	18 102
Погашение займов и кредитов	26	(1 381)	(1 817)	(18 750)	(25 185)
Привлечение средств по облигациям	26	-	1 000	-	13 861
Дивиденды уплаченные	18	(28)	-	(360)	-
Взнос участников	18	73	-	982	-
Приобретение векселей		-	(19)	-	(263)
Погашение векселей		-	73	-	1 012
Выплаты по аренде	20	(16)	(8)	(214)	(111)
<b>Чистые денежные потоки от финансовой деятельности</b>		<b>401</b>	<b>535</b>	<b>5 458</b>	<b>7 416</b>
<b>Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов за год</b>		<b>(562)</b>	<b>639</b>	<b>(7 624)</b>	<b>8 839</b>
Влияние пересчета валют		-	-	(32)	(1 375)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		1 094	455	14 814	7 350
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>		<b>532</b>	<b>1 094</b>	<b>7 158</b>	<b>14 814</b>

В 2021 году Группа осуществила следующие неденежные операции:

(1) В 2021 году задолженность по вкладу в имущество была зачтена с задолженностью Группы перед Valuestage Trading Ltd (далее Вальюстейдж Трейдинг Лимитед) по ранее полученным займам в сумме 61 млн руб.

В 2020 году не было существенных неденежных операций.

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации  
Примечания к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.

**1. Общие сведения**

Группа компаний «РКС Девелопмент» (включает в себя головную компанию ООО «РКС Девелопмент» (далее также – «Компания») и ее дочерние организации (далее – «Группа»)) является мультирегиональным девелопером жилой недвижимости с отделкой «под ключ» в европейской части России.

Группа была основана в 2007 году Игорем Сагиряном совместно с инвестиционной Группой «Ренессанс Капитал» с целью возведения качественного и доступного монолитного жилья.

ООО «РКС Девелопмент» было учреждено в июле 2008 года. Общество зарегистрировано по адресу: 127015, г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 2, эт. 1 (до 6 апреля 2022 г. по адресу: 127015, г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 2, эт. 5, ком. 4а).

В 2009 году г-н Сагирян выкупил долю инвестиционной Группы «Ренессанс Капитал», став единоличным бенефициарным владельцем Группы. Состав участников ООО «РКС Девелопмент» с конца 2015 года менялся следующим образом:

- 1) По состоянию на 31 декабря 2015 г. компания Towerline Trading Ltd являлась собственником 99% доли в капитале Компании.
- 2) В 2016 году в результате увеличения уставного капитала ООО «РКС Девелопмент» в Компанию вошел новый крупный участник – компания Вальюстейдж Трейдинг Лимитед, доля участия которого в Компании по состоянию на 31 декабря 2016 г. составила 99,77%.
- 3) В январе 2017 года компания ООО «РКС Холдинг», находящаяся под контролем НПФ «Благосостояние» предоставила Компании финансирование (см. Примечание 19) и в обеспечение его возвратности приобрела 40% доли в капитале Компании.
- 4) В ноябре 2018 года Towerline Trading Ltd вышел из состава участников Группы продав 0,23% доли в капитале компании Вальюстейдж Трейдинг Лимитед.
- 5) В январе 2021 года ООО «РКС Девелопмент» получило контроль над 100% долей ООО «РКС Холдинг» после их приобретения у ЗПИФ комбинированный «ТФГ-Венчурный», управляющей компанией которого является Акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП»
- 6) В апреле 2021 года ООО «РКС Девелопмент» продало 100% долей ООО «РКС Холдинг» компании Вальюстейдж Трейдинг Лимитед.

Доля бенефициарного владения г-на Сагиряна И.А. в ООО «РКС Девелопмент» составила 100% на 31 декабря 2021 г. и 60% на 31 декабря 2020 г.

# ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

## Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

### 1. Общие сведения (продолжение)

Ниже в таблице приведены компании, входящие в состав Группы по состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г.:

Наименование компании	Страна регистрации	Вид деятельности	Эффективная доля владения на:	
			31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
ООО «РКС Девелопмент»	Россия	Управляющая компания		
ООО «Специализированный застройщик «РКС»	Россия	Девелопмент в Краснодарском крае	100%	100%
ООО «РКС-Астрахань»	Россия	Технический заказчик	100%	100%
ООО СЗ «РКС-Пенза»	Россия	Девелопмент в Пензе	100%	100%
ООО «РКС-Югра»	Россия	Девелопмент в Ханты-Мансийске	100%	100%
ООО СЗ «РКС-Тверь»	Россия	Девелопмент в Твери	100%	100%
ООО «ТД РКС»	Россия	Агентские услуги по продаже недвижимости в Краснодарском крае, эмитент облигаций	25%	25%
ООО «Мичуринский»	Россия	Девелопмент в Твери	100%	100%
ООО «РКС-Юг»	Россия	Продажа недвижимости в Сочи,	100%	100%
ООО «РКС-Москва» (ранее ООО «ГК «Лотос»)	Россия	Управляющая компания и Технический заказчик по проектам в Москве и МО	99%	99%
ООО СЗ «РКС-Эсто»	Россия	Девелопмент	99%	–
ООО СЗ «РКС-Нахабино»	Россия	Девелопмент в МО	99%	–
ООО СЗ «РКС-Суханово»	Россия	Девелопмент в МО	99%	–
ООО «РКС-Булатниково»	Россия	Девелопмент в МО	59,4%	–
ООО СЗ «РКС-Булатниково»	Россия	Девелопмент в МО	59,4%	–

В мае и декабре 2020 года дочерней компанией Группы ООО «ТД РКС» было осуществлено размещение на Московской Бирже первых двух выпусков биржевых облигаций с обеспечением, выданным ООО «РКС Девелопмент» в форме поручительства, номинальной стоимостью 500 млн руб. каждый. Основной целью привлечения данного финансирования послужило желание Группы расширить географию присутствия и запустить проекты в Московском регионе. В 2020-2021 годах Группой ведется активная работа по комплексному развитию площадок в данном регионе.

Помимо основной деятельности Группа активно развивает другие направления бизнеса, в частности девелопмент сторонних проектов за вознаграждение и продажу сторонних проектов. В 2017-2021 годах компаниями Группы ООО «РКС Девелопмент», ООО «РКС-Астрахань», ООО «Специализированный застройщик РКС» были заключены ряд соглашений с крупной инвестиционной компанией на осуществление услуг по девелопменту сторонних объектов за вознаграждение.

В 2021 году для развития проектов в Московском регионе Группой были учреждены компании ООО СЗ «РКС-Нахабино», ООО СЗ «РКС-Суханово», ООО «РКС-Булатниково», ООО СЗ «РКС-Булатниково». Компания ООО «РКС-Булатниково» была учреждена компанией Группы ООО «РКС-Москва» (60% долей на 31 декабря 2021 г.) совместно с ООО «ЮРП Инвест» (40% долей на 31 декабря 2021 г.).

В 2021 году Группой были приобретены 100% долей в капитале ООО СЗ «РКС-Эсто» у Станислава Сагирияна. 22 ноября 2021 г. единственным участником ООО СЗ «РКС-Эсто» компанией Группы ООО «РКС-Москва» было принято решение о ликвидации общества.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 г., была разрешена к выпуску 21 июня 2022 г.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО») в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО).

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена, исходя из принципа учета по первоначальной стоимости, за исключением, случаев, описанных в данном разделе.

**Функциональная валюта**

Функциональной валютой всех компаний Группы является российский рубль (руб.). Российский рубль является валютой основной экономической среды, в которой осуществляет свою деятельность Группа. Операции в иностранной валюте первоначально учитываются в функциональной валюте по курсу, действующему на дату операции. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются по спот-курсу функциональной валюты, действующему на отчетную дату. Курсовые разницы, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в отчете о совокупном доходе в качестве финансового дохода или расхода на нетто-основе.

**Валюта представления отчетности**

Консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях и все значения округлены до целых миллионов рублей (млн руб.), кроме случаев, когда указано иное.

Кроме того, для удобства пользователей в консолидированной финансовой отчетности представлена дополнительная информация, выраженная в тысячах долларов США (тыс. долл.). Суммы в долларах США представлены исключительно в информационных целях и не являются обязательной частью финансовой отчетности. Пересчет финансовой отчетности из функциональной валюты в валюту представления осуществляется следующим образом:

- ▶ монетарные и немонетарные активы и обязательства пересчитываются по обменному курсу на отчетную дату;
- ▶ уставный капитал пересчитывается по обменному курсу на дату операции;
- ▶ статьи доходов и расходов в консолидированном отчете о совокупном доходе пересчитываются по среднему обменному курсу за период;
- ▶ все возникающие в результате пересчета курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода.

Дополнительная информация была получена в результате перевода сумм из рублевого эквивалента в доллары США с использованием следующих обменных курсов:

- ▶ на 31 декабря 2021 г. обменный курс составил: 1 доллар США = 74,2926 руб.;
- ▶ на 31 декабря 2020 г. обменный курс составил: 1 доллар США = 73,8757 руб.;
- ▶ за 2021 год средний обменный курс составил: 1 доллар США = 73,6541 руб.;
- ▶ за 2020 год средний обменный курс составил: 1 доллар США = 72,1464 руб.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Принципы консолидации**

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций на 31 декабря 2021 г. Дочерняя организация полностью консолидируется на дату приобретения, которая является датой приобретения Группой контроля над дочерней организацией, и продолжают консолидироваться до момента прекращения такого контроля. Дочерние организации готовят финансовую отчетность за тот же отчетный период, что и материнская компания, с использованием аналогичных принципов учета.

Все внутригрупповые остатки, операции, нереализованная прибыль и убытки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются.

Изменение доли участия в дочерней организации без потери контроля учитывается как операция с чистыми активами, приходящимися на участников.

Если Группа утрачивает контроль над дочерней организацией, она прекращает признание соответствующих активов (в том числе гудвила), обязательств, неконтролирующих долей участия и прочих компонентов собственного капитала и признает возникшие прибыль или убыток в составе прибыли или убытка. Оставшиеся инвестиции признаются по справедливой стоимости.

**Объединение бизнеса**

Объединение бизнеса учитывается с использованием метода приобретения. Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения, оцененного по справедливой стоимости на дату приобретения, и неконтрольной доли участия в приобретаемой компании. Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает неконтрольную долю участия в приобретаемой компании либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании. Затраты, понесенные в связи с приобретением, списываются на расходы и включаются в состав административных расходов.

Если Группа приобретает бизнес, она соответствующим образом классифицирует приобретенные финансовые активы и принятые обязательства в зависимости от условий договора, экономической ситуации и соответствующих условий на дату приобретения. В том числе проводит анализ на предмет необходимости выделения приобретаемой компанией встроенных в основные договоры производных инструментов.

В случае поэтапного объединения бизнеса ранее принадлежавшая приобретающей стороне доля участия в приобретаемой компании переоценивается по справедливой стоимости на дату приобретения через прибыль или убыток.

**Гудвил**

Гудвил первоначально оценивается по стоимости, определяемой как превышение суммы переданного вознаграждения, признанной неконтрольной доли участия и справедливой стоимости ранее приобретенной доли на дату покупки над справедливой стоимостью чистых идентифицируемых активов и обязательств приобретаемой компании.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Гудвил (продолжение)**

В случае если стоимость приобретения меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной компании, разница признается непосредственно в составе прибылей и убытков. Впоследствии гудвил не амортизируется, а тестируется на предмет обесценения не реже одного раза в год.

После первоначального признания гудвил отражается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Для целей тестирования на предмет обесценения гудвил, приобретенный в результате объединения бизнеса, с даты приобретения распределяется на каждое подразделение Группы, генерирующее денежные потоки, которые, как ожидается, получают выгоды от объединения, независимо от факта отнесения прочих активов и обязательств приобретенной компании к указанным подразделениям. Подразделениями Группы, генерирующими денежные потоки, являются ее инвестиционные проекты.

**Классификация активов и обязательств**

Группа четко определила, что обычный операционный цикл по отдельным проектам составляет от 2 до 3 лет в зависимости от сложности проектов и типов строящихся объектов недвижимости. Активы и обязательства, относящиеся к строительству, классифицируются как оборотные и краткосрочные, соответственно, в случае если они будут реализованы либо погашены в рамках обычных операционных циклов, определенных в отношении отдельных проектов. Кредиты и займы полученные со сроком погашения более двенадцати месяцев после отчетной даты отражаются в составе долгосрочных обязательств в соответствии со сроком погашения.

**Основные средства**

**(i) Признание и оценка**

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

Фактическая стоимость включает затраты, непосредственно связанные с приобретением актива. В фактическую стоимость активов, возведенных хозяйственным способом, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все прочие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка, а также капитализированные затраты по кредитам и займам. Приобретенное программное обеспечение, являющееся неременным условием функционирования соответствующего оборудования, капитализируется в составе стоимости такого оборудования.

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

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



Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Основные средства (продолжение)**

**(ii) Амортизация**

Амортизация исчисляется с амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину, за вычетом остаточной стоимости такого актива.

Амортизация каждого компонента объекта основных средств начисляется линейным методом в течение ожидаемого срока его полезного использования и отражается в составе прибыли или убытка, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает ожидаемый характер использования будущих экономических выгод, заключенных в активе. Арендуемые активы амортизируются в течение наименьшего из двух периодов – срока действия договора аренды или срока их полезного использования, за исключением случаев, когда достоверно известно, что по окончании срока аренды право собственности на арендуемые активы перейдет к Группе. Амортизация на земельные участки не начисляется.

Ниже приведены оценочные сроки полезного использования активов для текущего и сравнительного периодов:

- ▶ 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.

**Нематериальные активы**

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

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

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение этого срока и оцениваются на предмет обесценения, если имеются признаки обесценения данного нематериального актива. Период и метод начисления амортизации для нематериального актива с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого отчетного года. Изменение предполагаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, отражается в финансовой отчетности как изменение периода или метода начисления амортизации, в зависимости от ситуации, и учитывается как изменение учетных оценок. Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в той категории расходов, которая соответствует функции нематериального актива.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Нематериальные активы (продолжение)**

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования не амортизируются, а тестируются на предмет обесценения ежегодно либо по отдельности, либо на уровне подразделений, генерирующих денежные потоки. Срок полезного использования нематериального актива с неопределенным сроком использования пересматривается ежегодно с целью определения того, насколько приемлемо продолжать относить данный актив в категорию активов с неопределенным сроком полезного использования. Если это неприемлемо, изменение оценки срока полезного использования – с неопределенного на ограниченный – осуществляется на перспективной основе.

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

**Запасы**

Запасы Группы представлены следующими категориями:

- ▶ Незавершенное строительство. Данная категория включает в себя незавершенные проекты строительства объектов недвижимости, включая земельные участки под застройку, по которым получено разрешение на строительство. Группа реализует данные проекты с целью последующей продажи объектов недвижимости.
- ▶ Завершенные проекты.
- ▶ Прочие запасы.

Земельные участки под застройку включают земельные участки в собственности, которые Группа планирует в будущем использовать для строительства объектов недвижимости для продажи в ходе обычной деятельности, но по которым не получено разрешение на строительство.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической стоимости и чистой стоимости реализации. Чистая стоимость реализации объектов недвижимости представляет собой ожидаемую цену продажи в ходе обычной деятельности, рассчитанную на основе рыночных цен на отчетную дату, за вычетом предполагаемых затрат на завершение строительства (девелопмента) и издержек, связанных с реализацией завершенных объектов.

Группа выполняет функции заказчика, а процесс строительства осуществляется подрядчиками. В связи с этим стоимость объектов незавершенного строительства либо уже достроенных квартир, сданных подрядчиками заказчику, отражается в составе запасов.

Фактическая стоимость:

- ▶ права земельной собственности и права аренды земли;
- ▶ суммы, уплаченные подрядчикам за строительство;
- ▶ затраты на планирование и проектирование, затраты на подготовку строительной площадки, стоимость юридических услуг, налоги на приобретение недвижимости, накладные расходы, связанные со строительством и прочие соответствующие расходы;
- ▶ затраты по кредитам и займам, которые в соответствии с МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам» капитализируются в стоимость незавершенного строительства объектов, предназначенных для продажи.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Запасы (продолжение)**

Расходы, связанные с приобретением необходимых для начала застройки прав на строительство, признаются в составе запасов, если проекты являются технически и экономически обоснованными, а Группа располагает достаточными ресурсами для реализации таких проектов.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе прямых понесенных затрат по строительству отдельного корпуса, доли накладных расходов, связанных со строительством, и стоимости земельных участков. Распределение фактических затрат по типу помещений (жилые, нежилые, машино-места) осуществляется пропорционально полезной площади помещений в каждом конкретном корпусе.

**Авансы, выданные в рамках незавершенных девелоперских проектов, и прочие авансовые платежи**

Авансы, выданные в рамках незавершенных девелоперских проектов, и прочие авансовые платежи отражаются по фактической стоимости за вычетом резерва на обесценение. Авансовые платежи являются долгосрочными, если они связаны с активом, который при первоначальном признании классифицируется в качестве внеоборотного актива.

**Финансовые активы**

***Первоначальное признание и оценка***

Финансовые активы Группы включают денежные средства и их эквиваленты, торговую и прочую дебиторскую задолженность, займы выданные и прочие финансовые активы.

Группа классифицирует все свои финансовые активы на основании бизнес-модели, используемой для управления активами, и договорных условий активов как: оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ССЧПУ), по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ССЧПСД).

Классификация зависит от двух критериев: бизнес-модели, используемой Группой для управления финансовыми активами; и того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки по финансовым инструментам «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов» на непогашенную часть основной суммы долга. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, Группа первоначально оценивает финансовые активы по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, оценивается по цене сделки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Финансовые активы (продолжение)**

Для того чтобы финансовый актив можно было классифицировать и оценивать по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, необходимо, чтобы договорные условия этого актива обуславливали получение денежных потоков, которые являются «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов» на непогашенную часть основной суммы долга. Такая оценка называется SPPI (СППИ)-тестом и осуществляется на уровне каждого инструмента.

Все операции покупки или продажи финансовых активов, требующие поставки активов в срок, устанавливаемый законодательством, или в соответствии с правилами, принятыми на определенном рынке (торговля на стандартных условиях), признаются на дату заключения сделки, т.е. на дату, когда Группа принимает на себя обязательство купить или продать актив.

**Последующая оценка**

*Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты)*

Большинство финансовых активов Группы относится к данной категории. Группа оценивает финансовые активы по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия:

- ▶ финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков; и
- ▶ договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, впоследствии оцениваются с использованием метода эффективной процентной ставки, и к ним применяются требования в отношении обесценения. Прибыли или убытки признаются в составе прибыли или убытка в случае прекращения признания актива, его модификации или обесценения.

**Обесценение финансовых активов**

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Финансовые активы (продолжение)**

В отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договорам с покупателями Группа применяет упрощенный подход при расчете ОКУ. Следовательно, Группа не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчетную дату признает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Группа использует матрицу оценочных резервов, опираясь на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом прогнозных факторов, специфичных для заемщиков, и общих экономических условий.

У Группы нет финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (долговые и долевыми инструментами).

**Финансовые обязательства**

Финансовые обязательства Группы включают торговую и прочую кредиторскую задолженность, а также кредиты, займы и выпущенные облигации.

***Первоначальное признание и оценка***

Финансовые обязательства классифицируются при первоначальном признании соответственно, как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и займы, кредиторская задолженность или производные инструменты, классифицированные по усмотрению Группы как инструменты хеджирования при эффективном хеджировании. Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом (в случае кредитов, займов и кредиторской задолженности) непосредственно относящихся к ним затрат по сделке.

***Последующая оценка***

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

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

Категория «финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток», включает финансовые обязательства, классифицированные по усмотрению Группы при первоначальном признании, как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые обязательства, классифицированные по усмотрению Группы при первоначальном признании, как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, относятся в эту категорию на дату первоначального признания и исключительно при соблюдении критериев МСФО (IFRS) 9.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Финансовые обязательства (продолжение)**

*Кредиты, займы, облигации*

После первоначального признания процентные кредиты и займы, а также размещенные облигации оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Прибыли или убытки по таким финансовым обязательствам признаются в составе прибыли или убытка при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в составе прибыли или убытка отчета о совокупном доходе. Более подробная информация представлена в соответствующем примечании.

*Кредиторская задолженность*

Торговая кредиторская задолженность и прочие краткосрочные монетарные обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной процентной ставки.

**Прекращение признания**

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

**Справедливая стоимость финансовых инструментов**

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости основывается на предположении, что сделка осуществляется либо на основном рынке, обеспечивающем наиболее высокий объем и уровень активности в отношении актива или обязательства, либо (при отсутствии такого рынка) на наиболее предпочтительном рынке, обеспечивающем максимальный размер суммы, полученной при продаже актива, или минимальный размер суммы, уплаченной при передаче обязательства.

Группа должна иметь доступ к основному либо наиболее предпочтительному рынку.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается на основе допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении стоимости актива или обязательства. При этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)**

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

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

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

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

Для целей раскрытия информации о справедливой стоимости Группа классифицировала активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

**Взаимозачет финансовых инструментов**

Финансовые активы и финансовые обязательства представляются на нетто-основе в консолидированном отчете о финансовом положении тогда и только тогда, когда существует юридическое право на взаимозачет признанных сумм, а также когда есть намерение произвести взаимозачет на нетто-основе либо реализовать активы и погасить обязательства одновременно.

**Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства и их эквиваленты, отраженные в отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках и в кассе, а также краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев. Для целей консолидированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств и краткосрочных депозитов, согласно определению выше.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)**

Денежные средства с ограниченным правом использования включают в себя денежные средства и их эквиваленты, ограниченные в целях выпуска безотзывных аккредитивов, предназначенные для приобретения строительных услуг. Денежные средства с ограниченным правом использования, классифицированные в качестве безотзывных аккредитивов, отражаются отдельной строкой в составе оборотных активов в отчете о финансовом положении.

**Резервы**

Резервы признаются, если Группа имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события, отток экономических выгод, который потребует для погашения этого обязательства является вероятным, и может быть получена надежная оценка суммы такого обязательства. Если Группа предполагает получить возмещение некоторой части или всех резервов, например, по договору страхования, возмещение признается как отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к резерву, отражается в отчете о совокупном доходе за вычетом возмещения. Если влияние временной стоимости денег существенно, резервы дисконтируются по текущей ставке до налогообложения, которая отражает, когда это применимо, риски, характерные для конкретного обязательства. Если применяется дисконтирование, то увеличение резерва с течением времени признается как расходы на финансирование.

**Выплаты работникам**

Выплаты работникам преимущественно включают в себя заработную плату, уплату соответствующих налогов, премии, начисления по неиспользованным отпускам и прочие выплаты. В соответствии с российским законодательством, Группа осуществляет выплаты страховых взносов в государственный пенсионный фонд, фонды социального и медицинского страхования, сумма которых рассчитывается путем применения регрессивной ставки в соответствии с законодательством Российской Федерации к сумме годового вознаграждения каждого работника. Выплаты страховых взносов, осуществляемые Группой, отражаются в составе расходов за тот год, к которому они относятся, и классифицируются в данной консолидированной финансовой отчетности в качестве затрат на оплату труда. Группа не имеет пенсионных планов, предусматривающих выплаты после выхода сотрудников на пенсию.

**Налоги**

***Текущий налог на прибыль***

Текущие активы и обязательства по налогу на прибыль за текущий и предыдущие периоды оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета данной суммы, – это ставки и законодательство, принятые или фактически принятые на отчетную дату. Текущий налог на прибыль, относящийся к статьям, признанным непосредственно в составе чистых активов, приходящихся на участников, признается в составе чистых активов, приходящихся на участников, а не в отчете о совокупном доходе.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Налоги (продолжение)**

**Отложенный налог на прибыль**

Отложенный налог на прибыль рассчитывается с использованием метода обязательств в отношении временных разниц, существующих на отчетную дату, между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности.

Отложенные обязательства по налогу на прибыль признаются по всем налогооблагаемым временным разницам, кроме случаев, когда:

- ▶ отложенное налоговое обязательство возникает в результате первоначального признания гудвила, актива или обязательства в ходе сделки, не являющейся объединением бизнеса, и на момент совершения сделки не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- ▶ в отношении налогооблагаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние и ассоциированные компании, если материнская компания может контролировать распределение во времени уменьшения временной разницы, либо существует значительная вероятность того, что временная разница не будет использована в обозримом будущем.

Отложенные активы по налогу на прибыль признаются по всем вычитаемым временным разницам, неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что будет существовать налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме случаев, когда:

- ▶ отложенный актив по налогу на прибыль, относящийся к вычитаемой временной разнице, возникает в результате первоначального признания актива или обязательства, которое возникло не вследствие объединения бизнеса, и которое на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- ▶ в отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние компании, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместной деятельности, отложенные налоговые активы признаются только в той степени, в которой есть значительная вероятность того, что временные разницы будут использованы в обозримом будущем, и будет иметь место налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть использованы временные разницы.

Балансовая стоимость отложенных активов по налогу на прибыль пересматривается на каждую отчетную дату и снижается в той степени, в которой достижение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть отложенных налоговых активов, оценивается как маловероятное. Непризнанные отложенные активы по налогу на прибыль пересматриваются на каждую отчетную дату и признаются в той степени, в которой появляется значительная вероятность того, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит использовать отложенные налоговые активы.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Налоги (продолжение)**

Отложенные активы и обязательства по налогу на прибыль оцениваются по налоговым ставкам, которые, как предполагается, будут применяться в том отчетном году, в котором актив будет реализован, а обязательство погашено, на основе налоговых ставок (и налогового законодательства), которые по состоянию на отчетную дату были приняты или фактически приняты.

В отчете о совокупном доходе не отражается отложенный налог на прибыль, относящийся к статьям, не отражаемым в указанном отчете. Статьи отложенных налогов признаются аналогично лежащим в их основе операциям либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в составе чистых активов, приходящихся на участников.

Влияние изменения налоговых ставок отражается в отчете о совокупном доходе, кроме случаев, когда оно относится к позициям, ранее дебетованным или кредитованным в состав чистых активов, приходящихся на участников.

Взаимозачет отложенных активов и обязательств по налогу на прибыль осуществляется только при наличии юридически закрепленного права на взаимозачет текущих налоговых активов и обязательств, а также в случае если отложенные налоги на прибыль относятся к одной и той же налогооблагаемой компании и взимаются одним и тем же налоговым органом.

**Налог на добавленную стоимость (НДС)**

Выручка, расходы и активы признаются за вычетом суммы налога на добавленную стоимость за исключением случаев, когда:

- ▶ НДС, возникший по покупке активов или услуг, не возмещается налоговым органом; в этом случае НДС признается как часть затрат на приобретение актива или часть расходной статьи.

Чистая сумма НДС, возмещаемого налоговым органом или уплачиваемая ему, включается в состав дебиторской или кредиторской задолженности в отчете о финансовом положении.

**Капитализация затрат по кредитам и займам**

Затраты по кредитам и займам, которые непосредственно связаны со строительством объектов недвижимости, включая изменение курсов валют по кредитам и займам в течение периода строительства в той части, которая относится к корректировке процентных выплат, капитализируются в составе первоначальной стоимости данных активов в течение периода, необходимого для завершения строительства и подготовки данных активов к использованию по назначению или продаже (квалифицируемые активы).

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы от использования квалифицируемого актива; (б) Группа несет затраты по привлечению заемных средств; и (в) Группа предпринимает действия, необходимые для подготовки актива к использованию по назначению или продаже.

Капитализация затрат по кредитам и займам продолжается до даты, когда активы в значительной степени готовы к использованию по назначению или продаже.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Капитализация затрат по кредитам и займам (продолжение)**

Группа капитализирует затраты по займам, которых можно было бы избежать, если бы она не осуществляла капитальные вложения в квалифицируемые активы. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основании средних затрат Группы на фондирование (к вложениям в квалифицируемые активы применяется средневзвешенный процент по займам) за исключением случаев заимствования данных средств специально для приобретения данного актива. В таких случаях капитализируются фактически понесенные затраты по займам за вычетом всех инвестиционных доходов, возникших в результате временного инвестирования данных заемных средств.

**Обязательства по договорам с покупателями**

Обязательства по договорам с покупателями в отношении объектов недвижимости, построенных с целью продажи, включают авансы, полученные в связи с приобретением квартир, машино-мест и торговых площадей, а также начисленные суммы финансового компонента.

**Кредиторская задолженность**

Кредиторская задолженность отражается с учетом НДС. Кредиторская задолженность включается в состав фактически выполненных договорных обязательств и отражается по амортизированной стоимости с использованием эффективной процентной ставки.

**Выручка**

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам, не являющимся по существу договорами строительного подряда и не приводящим к постоянной передаче покупателю незавершенного производства, отражается в соответствии с принципами признания выручки, описанными далее в соответствующем разделе.

**(i) Выручка от реализации объектов недвижимости**

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю. В момент заключения договора с покупателем Группа определяет обязанность к исполнению по каждому договору.

Группа признает выручку по мере выполнения обязанностей к исполнению. При определении момента выполнения обязанностей к исполнению Группа принимает во внимание индикаторы передачи контроля над активом. Под контролем понимается способность определять способ использования актива, а также получение выгод от его использования. Контроль также предполагает, что никакая другая сторона не может определять способ использования актива и получать выгоды от его дальнейшего использования.

Если Группа передает контроль над активом в течение периода и, следовательно, выполняет обязанность к исполнению в течение периода, то выручка от реализации также признается в течение периода.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Выручка (продолжение)**

По договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2017 г., когда вступила в силу новая редакция Федерального закона № 214-ФЗ выручка признается в течение времени на основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Группа считает, что данный метод наиболее объективным образом отражает прогресс строительства каждого объекта недвижимости, который тесно связан передачей покупателям каждого объекта недвижимости по договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2017 г.

Сумма вознаграждения по договорам с покупателями фиксированная. Определяя цену сделки, Группа принимает во внимание временную стоимость денег. Если в момент заключения договора Группа ожидает, что период между оплатой покупателем товара и передачей покупателю обещанного товара составит более 1 года, Группа корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния значительного элемента финансирования. Такая ситуация возможна, когда договор с покупателем заключается на стадии строительства объекта недвижимости. Не возникает элемент финансирования по договорам долевого участия расчеты по которым производятся с применением счетов-эскроу.

Элемент финансирования по квалифицируемым активам капитализируется в стоимости имущества. Если актив в соответствии с МСФО (IAS) 23 «*Затраты по займам*» не отвечает критериями признания его квалифицируемым, элемент финансирования признается в отчете о совокупном доходе в составе финансовых расходов.

*Неденежное возмещение*

Неденежное возмещение, полученное от покупателей, оценивается по справедливой стоимости. Справедливая стоимость неденежного возмещения, полученного от покупателей, оценивается на дату заключения договора.

Для оценки справедливой стоимости неденежного возмещения Группа применяет требования МСФО (IFRS) 13 «*Оценка справедливой стоимости*». Если справедливая стоимость неденежного возмещения не может быть надежно оценена, оно оценивается косвенно на основе цены обособленной продажи.

*Затраты на заключение договора*

МСФО (IFRS) 15 требует, чтобы дополнительные затраты на заключение договора признавались в качестве актива в случае соблюдения определенных критериев. Активы, признанные в отношении капитализированных затрат по договору, амортизируются на систематической основе, соответствующей передаче покупателю товаров или услуг, к которым относится актив.

Группа выплачивает специализированным организациям вознаграждение за услуги по поиску и привлечению клиентов за заключаемые с их помощью договоры купли-продажи объектов недвижимости.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Выручка (продолжение)**

*Использование счетов эскроу*

Денежные средства на эскроу-счетах недоступны для использования застройщиком до момента передачи банку разрешения на ввод в эксплуатацию объекта.

Выручка по договорам с покупателями, заключенным с использованием счетов эскроу, признается по общему правилу учета для договоров долевого участия в строительстве, заключенных в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ. Денежные средства, привлеченные Группой на счета эскроу, до их раскрытия не признаются в качестве активов Группы.

Группа заключила соглашения о привлечении проектного финансирования с использованием счетов эскроу. По кредитам установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу. Экономия Группы по кредитным договорам является частью переменного возмещения и учитывается при определении цены сделки по договорам с покупателями недвижимости.

Изменение первоначальной оценки такой экономии признается в периоде, когда изменение фактически произошло.

Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

**(ii) Агентское вознаграждение**

Выручка от продажи квартир по агентским договорам признается в сумме агентского вознаграждения, установленного за 1 кв. м. проданных объектов недвижимости, определяется на ежемесячной основе и фиксируется в акте об оказанных услугах, который подписывается представителями Группы и заказчика.

**(iii) Прочая выручка**

Выручка от реализации прочих услуг отражается в отчете о совокупном доходе ежемесячно в соответствии с фактическим объемом выполненных работ. Степень завершенности работ определяется на ежемесячной основе и фиксируется в акте выполненных работ, который подписывается представителями Группы и заказчика.

**Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов/расходов входят процентные доходы/расходы по займам и кредитам, которые отражаются в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной процентной ставки.

Затраты по займам, не связанные непосредственно с приобретением, строительством или производством квалифицируемых активов, признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной процентной ставки.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Финансовые доходы и расходы (продолжение)**

Положительные и отрицательные курсовые разницы отражаются на нетто-основе как финансовый доход или финансовый расход в зависимости от того, отражают ли они чистую прибыль или чистый убыток.

**Учет государственных субсидий**

Субсидии, относящиеся к доходу, представляются как часть прибыли или убытка. Государственные субсидии, относящиеся к активам, в том числе немонетарные субсидии по справедливой стоимости, представляются в отчете о финансовом положении путем отражения субсидии в качестве отложенного дохода, который признается в составе прибыли или убытка на систематической основе в течение срока полезного использования актива.

**Признание сделок между компаниями под общим контролем**

Сделки с компаниями под общим контролем оцениваются по фактическому вознаграждению, указанному в соглашении, относящемуся к каждой отдельной операции, в случае если МСФО не требуют оценки сделки по справедливой стоимости.

**Учет аренды**

**А) Группа в качестве арендодателя**

Группа отражает активы, переданные в операционную аренду, в своем отчете о финансовом положении. Доход от операционной аренды признается в составе доходов на равномерной основе на протяжении всего срока аренды.

**Б) Группа в качестве арендатора**

Группа применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, кроме краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает обязательства по аренде в отношении осуществления арендных платежей и активы в форме права пользования, которые представляют собой право на использование базовых активов.

**Активы в форме права пользования**

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т.е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде. Если у Группы отсутствует достаточная уверенность в том, что она получит право собственности на арендованный актив в конце срока аренды, признанный актив в форме права пользования амортизируется линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: предполагаемый срок полезного использования актива или срок аренды. Расчетный срок полезного использования активов, представленных офисными помещениями, составляет 11 лет. Активы в форме права пользования проверяются на предмет обесценения.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Учет аренды (продолжение)**

*Обязательства по аренде*

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, оцениваемые по приведенной стоимости арендных платежей, которые будут осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе по существу фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, если процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, в случае модификации, изменения срока аренды, изменения по существу фиксированных арендных платежей или изменения оценки опциона на покупку базового актива производится переоценка балансовой стоимости обязательств по аренде.

*Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью*

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к краткосрочным договорам аренды (т.е. к договорам, в которых на дату начала аренды предусмотренный срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью к договорам аренды, в которых стоимость предмета аренды считается низкой (т.е. до 300 тыс. руб.). Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расхода по аренде линейным методом на протяжении срока аренды.

*Значительные суждения при определении срока аренды в договорах с опционом на продление*

Группа определяет срок аренды как не подлежащий досрочному прекращению период аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он будет исполнен, или периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на прекращение аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он не будет исполнен.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Учет аренды (продолжение)**

Исходя из соотношения выгод и затрат, связанных с исчерпывающим анализом возможных сроков прекращения договоров аренды, Группа использует следующую методику определения срока аренды:

- ▶ по договорам, предусматривающим автоматическую пролонгацию, срок определяется с учетом количества пролонгации, в отношении которых Группа обосновано уверена (с применением бизнес-планов, а также внутренней статистики касательно средних сроков аренды).

Для практических целей в случаях, когда нет свидетельств, указывающих на обратное, ожидаемый срок аренды устанавливается равным 11 годам.

**Гарантии**

В соответствии с принятой политикой Группа не выдает финансовые гарантии внешним сторонам. Предоставление гарантий связанным сторонам анализируется с учетом рисков для Группы.

Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии, призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые в соответствии с МСФО (IFRS) 4 «*Договоры страхования*». В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока не станет вероятным, что от Группы потребуется выплата по соответствующей гарантии.

**Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям**

Группа впервые применила некоторые стандарты и поправки, которые вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты. Группа не применяла досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

*Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16 – «Реформа базовой процентной ставки – этап 2»*

Поправки предоставляют временные освобождения, которые применяются для устранения последствий для финансовой отчетности в случаях, когда межбанковская ставка предложения (IBOR) заменяется альтернативной практически безрисковой процентной ставкой.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)**

**Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям (продолжение)**

Поправки предусматривают следующее:

- ▶ упрощение практического характера, согласно которому изменения договора или изменения денежных потоков, непосредственно требуемые реформой, должны рассматриваться как изменения плавающей процентной ставки, эквивалентные изменению рыночной процентной ставки;
- ▶ допускается внесение изменений, требуемых реформой IBOR, в определение отношений хеджирования и документацию по хеджированию без прекращения отношений хеджирования;
- ▶ организациям предоставляется временное освобождение от необходимости соблюдения требования относительно отдельно идентифицируемых компонентов в случаях, когда инструмент с безрисковой ставкой определяется по усмотрению организации в качестве рискового компонента в рамках отношений хеджирования.

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку у нее отсутствуют отношения хеджирования, основанные на процентных ставках.

*Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19, действующие после 30 июня 2021 г.»*

28 мая 2020 г. Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» – «Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19». Данная поправка предусматривает освобождение для арендаторов от применения требований МСФО (IFRS) 16 в части учета модификаций договоров аренды в случае уступок по аренде, которые возникают в качестве прямого следствия пандемии COVID-19. В качестве упрощения практического характера арендатор может принять решение не анализировать, является ли уступка по аренде, предоставленная арендодателем в связи с пандемией COVID-19, модификацией договора аренды. Арендатор, который принимает такое решение, должен учитывать любое изменение арендных платежей, обусловленное уступкой по аренде, связанной с пандемией COVID-19, аналогично тому, как это изменение отражалось бы в учете согласно МСФО (IFRS) 16, если бы оно не являлось модификацией договора аренды. Предполагалось, что данная поправка будет применяться до 30 июня 2021 г., но в связи с продолжающимся влиянием пандемии COVID-19 31 марта 2021 г. Совет по МСФО решил продлить срок применения упрощений практического характера до 30 июня 2022 г.

Новая поправка применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 апреля 2021 г. или после этой даты.

Данная поправка не оказала влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**3. Существенные учетные оценки и суждения**

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

**Суждения**

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

*Консолидация ООО «ТД РКС»*

27 февраля 2017 г. было учреждено ООО «ТД РКС», доли владения юридического лица были распределены следующим образом: 25% долей у Компании и 75% доли у Станислава Сагиряна, сына конечного бенефициара Группы. Группа пришла к выводу, что она контролирует ООО «ТД РКС», в котором она имеет 25% долю на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г., на основании опционного соглашения, заключенного между Группой и г-ном Станиславом Сагиряном, согласно которому Группа имеет право выкупить оставшуюся долю 75% по фиксированной цене. Группа считает опцион реальным, предоставляющим ей контроль над ООО «ТД РКС», для оценки реальности опциона требуется суждение в отношении того, находится ли опцион в деньгах, имеется ли у Группы финансовая возможность исполнения опциона, а также в какой период опцион может быть исполнен. Группа пришла к выводу, что опцион является реальным, поскольку он находится в деньгах. Группа имеет необходимые средства для его исполнения, и он может быть исполнен в любой момент времени. Соответственно, Группа включила ООО «ТД РКС» в настоящую консолидированную финансовую отчетность. В случае изменения в будущем некоторых из указанных факторов вывод о необходимости консолидации может измениться.

*Консолидация ООО «РКС-ЮГ»*

Группа пришла к выводу, что она контролирует ООО «РКС-ЮГ» на 31 декабря 2019 г. на основании опционного соглашения, заключенного между Группой и г-ном Станиславом Сагиряном, согласно которому Группа имеет право выкупить 100% по фиксированной цене. Группа считает опцион реальным, предоставляющим ей контроль над ООО «РКС-ЮГ», для оценки реальности опциона требуется суждение в отношении того, находится ли опцион в деньгах, имеется ли у Группы финансовая возможность исполнения опциона, а также в какой период опцион может быть исполнен. Группа пришла к выводу, что опцион является реальным, поскольку он находится в деньгах. Группа имеет необходимые средства для его исполнения, и он может быть исполнен в любой момент времени. 13 апреля 2021 г. ранее выданная г-ном Станиславом Сагиряном в адрес ООО «РКС Девелопмент» безотзывная оферта была акцептована и ООО «РКС Девелопмент» на дату подписания отчетности является единственным участником ООО «РКС-ЮГ». Соответственно, Группа включила ООО «РКС-ЮГ» в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)**

**Суждения (продолжение)**

*Консолидация ООО «РКС-Москва»*

Группа пришла к выводу, что она контролирует ООО «РКС-Москва» с момента ее приобретения Станиславом Сагиряном 19 августа 2020 г. на основании наличия фактического контроля. Г-н Станислав Сагирян владеющий 99% ООО «РКС-Москва» выступает в качестве агента. Документальное оформление наличия полномочий и контроля было проведено 22 марта 2021 г. путем продажи 99% долей ООО «РКС-Москва» г-ном Станиславом Сагиряном компании ООО «РКС Девелопмент».

**Оценочные значения и допущения**

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже. Допущения и оценочные значения Группы основаны на исходных данных, которыми она располагала на момент подготовки консолидированной финансовой отчетности. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений и неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят.

*Оценка степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени*

Степень завершенности работ по объектам оценивается ежеквартально как отношение фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Определенная для объектов в целом степень завершенности применяется к расчету признаваемой выручки и финансового результата в рамках данного строящегося объекта. Суждение необходимо при оценке будущих затрат, необходимых для завершения строительства. Для этой цели Группа проводит анализ бюджетов по очередям на этапе строительства по основным статьям на наличие нестандартных отклонений по сравнению с очередями, введенными в эксплуатацию; сравнивает стоимость строительства квадратного метра со стоимостью квадратного метра в завершенных объектах и сложившейся стоимостью на рынке. На основе проведенного анализа в случае необходимости Группа корректирует бюджет и степень завершенности.

*Определение чистой стоимости реализации запасов*

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой стоимости реализации.

Чистая стоимость реализации завершенных объектов недвижимости, предназначенной для продажи, оценивается с учетом рыночных условий и цен, существующих на отчетную дату, за вычетом затрат на продажу, и определяется Группой, принимая во внимание соответствующие рекомендации внешних консультантов, а также информацию о последних по времени сделках, заключенных на рыночных условиях.

Чистая стоимость реализации незавершенных объектов недвижимости, предназначенной для продажи, оценивается с учетом рыночных цен реализации аналогичных завершенных объектов недвижимости по состоянию на отчетную дату за вычетом расчетных затрат на завершение строительства и реализацию, предусмотренных в текущем бюджете и скорректированных на временную стоимость денег, если таковая является существенной.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)**

**Оценочные значения и допущения (продолжение)**

*Претензии*

Группа применяет суждение в отношении оценки и признания резервов и степени подверженности условным обязательствам, возникающим по судебным процессам или другим имеющимся претензиям в связи с достигнутыми соглашениями, ходатайствами, арбитражем или государственным регулированием, так же как в отношении прочих условных обязательств. Суждение необходимо при оценке вероятности удовлетворения претензии или возникновения обязательства, а также при количественном измерении возможного размера конечной выплаты. В связи с существованием неопределенности в процессе оценки, фактические убытки могут отличаться от первоначально оцененных резервов. Данные оценки необходимо корректировать по мере поступления новой информации от внутренних специалистов или внешних консультантов. Пересмотр таких оценок может оказать существенное влияние на будущие результаты операционной деятельности.

*Отложенные налоговые активы*

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и уменьшаются в случае отсутствия вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать отложенные налоговые активы. В оценку данной вероятности входят суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности. При оценке вероятности будущего использования отложенных налоговых активов рассматриваются различные факторы, включая прошлые результаты операционной деятельности, оперативное планирование, истечение срока действия переноса налоговых убытков и стратегии налогового планирования. В случае отличия фактических результатов от данных оценок либо внесения изменений в данные оценки в будущих периодах это может негативно отразиться на финансовом положении, результатах операционной деятельности и денежных потоках.

*Обязательства по налогам*

В отношении интерпретации сложного налогового законодательства существует неопределенность. С учетом долгосрочного характера и сложности операций компаний Группы и договорных отношений, расхождения между фактическими результатами и принятыми допущениями либо будущие изменения таких допущений могут повлечь за собой будущие корректировки уже отраженных в отчетности сумм расходов по налогам. На основании обоснованных допущений Группа создает резервы под возможные последствия налоговой проверки, проводимой налоговыми органами. Величина подобных резервов зависит от различных факторов, например, от результатов предыдущих налоговых проверок и различных интерпретаций налогового законодательства компанией-налогоплательщиком и соответствующим налоговым органом. Подобные различия в интерпретации могут возникать по большому количеству вопросов в зависимости от условий сделок и договорных отношений между компаниями Группы.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)**

**Оценочные значения и допущения (продолжение)**

*Выделение краткосрочной задолженности по кредитам от банков*

В соответствии с условиями кредитных договоров с банками платежи по кредитам зависят от сроков завершения строительства. Группа выделяет краткосрочную часть задолженности по кредитам от банков на основе прогнозных сроков завершения строительства и условий кредитных договоров. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущих событий могут изменяться ввиду рыночных изменений и неподконтрольных Группе обстоятельств.

**4. Выручка по договорам с покупателями**

	<b>2021 год</b>	<b>2020 год</b>	<b>2021 год</b>	<b>2020 год</b>
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Выручка от реализации квартир	1 673	3 137	22 715	43 481
Выручка от реализации коммерческой недвижимости	57	36	770	502
Агентское вознаграждение от продажи квартир	31	–	420	–
Выручка от услуг бронирования	–	3	–	48
Выручка от реализации парковочных мест	10	10	134	143
Выручка от услуг управления	183	–	2 486	–
Прочая реализация	42	61	571	826
<b>Итого выручка по договорам с покупателями в т.ч.:</b>	<b>1 996</b>	<b>3 247</b>	<b>27 096</b>	<b>45 000</b>
Выручка, признаваемая в момент времени	768	1 200	10 430	16 623
Выручка, признаваемая на протяжении времени	1 228	2 047	16 666	28 377

**5. Себестоимость реализации**

	<b>2021 год</b>	<b>2020 год</b>	<b>2021 год</b>	<b>2020 год</b>
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Себестоимость реализованных квартир	1 127	2 108	15 306	29 213
Себестоимость реализованной коммерческой недвижимости	73	27	992	376
Себестоимость реализованных парковочных мест	11	12	143	164
Себестоимость управленческих услуг	64	–	863	–
Прочая себестоимость	52	45	713	628
	<b>1 327</b>	<b>2 192</b>	<b>18 017</b>	<b>30 381</b>

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**6. Затраты на продажу**

	<b>2021 год</b>	<b>2020 год</b>	<b>2021 год</b>	<b>2020 год</b>
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Реклама	51	46	695	638
Расчеты со сторонними агентами	21	29	289	402
Расходы на оплату труда и социальные взносы	38	44	512	610
Налог на имущество по готовым объектам для продажи	9	11	115	159
Прочие услуги	16	13	217	180
	<b>135</b>	<b>143</b>	<b>1 828</b>	<b>1 989</b>

**7. Административные расходы**

	<b>2021 год</b>	<b>2020 год</b>	<b>2021 год</b>	<b>2020 год</b>
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Расходы на оплату труда и социальные взносы	131	124	1 782	1 726
Аренда	2	2	32	26
Профессиональные услуги (аудиторские и консалтинговые)	30	28	412	377
Расходы на размещение облигаций	–	18	–	253
Амортизация	11	6	150	79
Налоги	7	3	101	39
Прочие расходы	24	40	303	556
	<b>205</b>	<b>221</b>	<b>2 780</b>	<b>3 056</b>

**8. Прочие операционные доходы и расходы**

Прочие операционные доходы:

	<b>2021 год</b>	<b>2020 год</b>	<b>2021 год</b>	<b>2020 год</b>
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Изменение резерва под обесценение авансов выданных	9	–	119	–
Прочие операционные доходы	14	2	195	21
	<b>23</b>	<b>2</b>	<b>314</b>	<b>21</b>

Прочие операционные расходы:

	<b>2021 год</b>	<b>2020 год</b>	<b>2021 год</b>	<b>2020 год</b>
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Обесценение запасов до чистой стоимости реализации	(30)	(152)	(404)	(2 114)
Изменение резерва под обесценение авансов выданных	–	(13)	–	(182)
Расходы на благотворительность	(6)	–	(87)	–
Штрафы, пени и неустойки	(11)	(2)	(153)	(28)
Списание дебиторской задолженности	(1)	–	(18)	(4)
Списание НДС	(1)	(2)	(9)	(28)
Прочие операционные расходы	(42)	(22)	(562)	(297)
	<b>(91)</b>	<b>(191)</b>	<b>(1 233)</b>	<b>(2 653)</b>

# ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

## Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

### 8. Прочие операционные доходы и расходы (продолжение)

В 2020 году Группа приобрела 4 нежилых здания в целях дальнейшего строительства. В 2021 году ввиду изменений планов Группы, было принято решение по выходу из сделки. Цена реализации в 2021 году без НДС составила 354 млн руб., балансовая стоимость стоимость зданий на дату продажи – 354 млн руб.

### 9. Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы:

	2021 год	2020 год	2021 год	2020 год
	млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
Процентные доходы	29	24	390	334
Субсидии	–	4	–	51
	<b>29</b>	<b>28</b>	<b>390</b>	<b>385</b>

В 2020 году доход по субсидиям относится к компенсации части расхода по купонам по выпущенным облигациям. Субсидия получена от Министерства Экономического развития в соответствии с условиями программы «Сектор Роста» Московской Биржи, утвержденными Постановлением Правительства № 532 от 30 апреля 2019 г. В 2021 году субсидии не выплачивались.

Финансовые расходы:

	2021 год	2020 год	2021 год	2020 год
	млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
Процентные расходы	(121)	(230)	(1 649)	(3 190)
Процентные выплаты по облигациям	(132)	(35)	(1 794)	(484)
Процентные расходы по аренде	(10)	(6)	(133)	(83)
	<b>(263)</b>	<b>(271)</b>	<b>(3 576)</b>	<b>(3 757)</b>

В процентные расходы включены расходы по компоненту финансирования в размере 8 млн руб. (104 тыс. долл.) за 2021 год и 16 млн руб. (222 тыс. долл.) за 2020 год.

### 10. Налог на прибыль

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль, равна ставке российского налога на прибыль организаций и составляет 20%, так как деятельность Группы осуществляется в Российской Федерации.

	2021 год	2020 год	2021 год	2020 год
	млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
<b>Текущий налог на прибыль</b>				
Текущие расходы по налогу на прибыль	(79)	(27)	(1 060)	(385)
<b>Отложенный налог на прибыль</b>				
Относящийся к возникновению и уменьшению временных разниц	76	(16)	1 017	(218)
<b>Расход по налогу на прибыль</b>	<b>(3)</b>	<b>(43)</b>	<b>(43)</b>	<b>(603)</b>

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**10. Налог на прибыль (продолжение)**

Ниже представлена сверка расходов по налогам и бухгалтерской прибыли, умноженной на ставку налогообложения, действующую на территории Российской Федерации:

	<b>2021 год</b> <i>млн руб.</i>	<b>2020 год</b> <i>млн руб.</i>	<b>2021 год</b> <i>тыс. долл.</i>	<b>2020 год</b> <i>тыс. долл.</i>
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>27</b>	<b>259</b>	<b>366</b>	<b>3 570</b>
<b>Расход по налогу на прибыль, рассчитанный на основе прибыли до налогообложения по действующей ставке (20%)</b>	<b>(5)</b>	<b>(52)</b>	<b>(75)</b>	<b>(714)</b>
Изменение резерва по налогу на прибыль	(22)	12	(299)	166
Изменение непризнаваемых отложенных налоговых активов	25	–	342	–
Прочие эффекты, нетто	(1)	(3)	(11)	(55)
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<b>(3)</b>	<b>(43)</b>	<b>(43)</b>	<b>(603)</b>

**11. Отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоги связаны со следующими статьями:

	<b>Консолидированный отчет о финансовом положении</b>		<b>Консолидированный отчет о совокупном доходе</b>	
	<b>31 декабря 2021 г.</b> <i>млн руб.</i>	<b>31 декабря 2020 г.</b> <i>млн руб.</i>	<b>2021 год</b> <i>млн руб.</i>	<b>2020 год</b> <i>млн руб.</i>
Запасы	111	199	(88)	44
Активы по договорам с покупателями	(111)	(160)	49	(123)
Дебиторская задолженность	2	91	(89)	80
Убытки прошлых лет	175	166	9	(2)
Обязательства по договорам с покупателями	–	(212)	212	(25)
Прочие статьи, нетто	(13)	3	(17)	10
<b>Отложенные налоговые активы, нетто</b>	<b>164</b>	<b>87</b>		
Отложенные налоговые активы	184	166		
Отложенные налоговые обязательства	(20)	(79)		
<b>Экономия/(расход) по налогу на прибыль</b>			<b>76</b>	<b>(16)</b>



Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

11. Отложенные налоговые активы и обязательства (продолжение)

	Консолидированный отчет о финансовом положении		В составе (расхода)/экономии по налогу на прибыль		Влияние пересчета валюты	
	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.	2021 год	2020 год	2021 год	2020 год
	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.
Запасы	1 494	2 689	(1 195)	605	–	(420)
Активы по договорам с покупателями	(1 494)	(2 167)	665	(1 706)	8	137
Дебиторская задолженность	27	1 231	(1 208)	1 108	4	(55)
Убытки прошлых лет	2 356	2 246	124	(28)	(14)	(439)
Обязательства по договорам с покупателями	–	(2 864)	2 878	(340)	(14)	497
Прочие статьи, нетто	(182)	44	(247)	143	21	14
<b>Отложенные налоговые активы, нетто</b>	<b>2 201</b>	<b>1 179</b>				
Отложенные налоговые активы	2 479	2 245				
Отложенные налоговые обязательства	(278)	(1 066)				
<b>Экономия/(расход) по налогу на прибыль</b>			<b>1 017</b>	<b>(218)</b>	<b>5</b>	<b>(266)</b>

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Группа понесла налоговые убытки в сумме 1 634 млн руб. (31 декабря 2020 г.: 1 544 млн руб.). Эти убытки могут быть зачтены против налогооблагаемой прибыли компаний Группы, в которых они возникли. Руководство Группы провело анализ и пришло к выводу, что вероятность возмещения отложенных налоговых активов по налоговым убыткам велика и у Группы есть основание для признания данного актива в сумме 175 млн руб. на 31 декабря 2021 г. (на 31 декабря 2020 г.: 166 млн руб.). В отношении убытков в размере 152 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2021 г. (31 декабря 2020 г.: 143 млн руб.) не были признаны отложенные налоговые активы, поскольку они возникли в дочерних организациях, которые уже некоторое время являются убыточными, а иные возможности налогового планирования или признаки, указывающие на возможность их возмещения в ближайшем будущем, отсутствуют.

Временные разницы, связанные с инвестициями в дочерние организации, по которым не было признано отложенное налоговое обязательство, в совокупности составляет по состоянию на 31 декабря 2021 г. 69 млн руб. (на 31 декабря 2020 г.: 57 млн руб.). Группа установила, что существенная часть нераспределенной прибыли ее дочерних организаций не будет распределена в обозримом будущем.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**12. Основные средства**

	2021 год		2020 год	
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.
<b>Первоначальная стоимость</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>80</b>	<b>1 083</b>	<b>86</b>	<b>1 394</b>
Приобретение основных средств	102	1 381	5	66
Влияние изменения валютных курсов	–	(13)	–	(226)
Выбытие	(45)	(605)	(11)	(151)
<b>На 31 декабря</b>	<b>137</b>	<b>1 846</b>	<b>80</b>	<b>1 083</b>
<b>Амортизация</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>(24)</b>	<b>(330)</b>	<b>(17)</b>	<b>(279)</b>
Амортизационные отчисления за год	(12)	(162)	(9)	(125)
Влияние изменения валютных курсов	–	4	–	49
Выбытие	11	153	2	25
<b>На 31 декабря</b>	<b>(25)</b>	<b>(335)</b>	<b>(24)</b>	<b>(330)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>56</b>	<b>753</b>	<b>69</b>	<b>1 115</b>
<b>На 31 декабря</b>	<b>112</b>	<b>1 511</b>	<b>56</b>	<b>753</b>

Балансовая стоимость активов в форме права пользования в составе основных средств на 31 декабря 2021 г. составила 107 млн. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 47 млн. руб.), амортизация за 2021 год составила 9 млн. руб. (за 2020 год: 5 млн. руб.).

**13. Запасы**

	31 декабря	31 декабря	31 декабря	31 декабря
	2021 г.	2020 г.	2021 г.	2020 г.
	млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
<b>Сырье и материалы</b>	<b>37</b>	<b>8</b>	<b>504</b>	<b>106</b>
<b>Незавершенное строительство, в т.ч.:</b>	<b>750</b>	<b>597</b>	<b>10 085</b>	<b>8 085</b>
ЖК «Сурская Ривьера» (Пенза)	–	29	–	397
ЖК «Супернова» (Пенза)	365	105	4 906	1 427
ЖК «Мичуринский» (Тверь)	385	463	5 179	6 261
<b>Готовая продукция, в т.ч.:</b>	<b>95</b>	<b>801</b>	<b>1 283</b>	<b>10 843</b>
ЖК «Возрождение» (Ханты-Мансийск)	46	144	619	1 954
ЖК «Сурская Ривьера» (Пенза)	–	1	–	19
ЖК «Возрождение» (Краснодар)	4	5	57	72
ЖК «Мичуринский» (Тверь)	45	14	607	193
ЖК «Раз. Два. Три!» (Сочи)	–	281	–	3 810
Недвижимость для продажи (Москва)	–	356	–	4 795
	<b>882</b>	<b>1 406</b>	<b>11 872</b>	<b>19 034</b>
<b>В т.ч.:</b>				
- со сроком реализации до 1 года	133	809	1 787	10 949
- со сроком реализации более 1 года	749	597	10 085	8 085

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**13. Запасы (продолжение)**

Часть запасов Группы передана в залог для обеспечения обязательств при привлечении заемных средств.

<i>млн руб.</i>	<b>Незавершенное строительство</b>	<b>Готовая продукция</b>	<b>Итого</b>
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31 декабря 2021 г.	750	–	<b>750</b>
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 1 января 2021 г.	463	281	<b>744</b>

  

<i>тыс. долл.</i>	<b>Незавершенное строительство</b>	<b>Готовая продукция</b>	<b>Итого</b>
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31 декабря 2021 г.	10 085	–	<b>10 085</b>
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 1 января 2021 г.	6 261	3 810	<b>10 071</b>

В 2021 году Группа приобрела земельные участки под будущую застройку общей площадью 493 603 кв. м. в Московском регионе. Стоимость земельных участков составляет 2 457 млн руб. (33 075 тыс. долл.).

**14. Торговая и прочая дебиторская задолженность и НДС и прочие налоги к возмещению**

	<b>31 декабря 2021 г.</b>		<b>31 декабря 2020 г.</b>	
	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>
<b>Текущая торговая дебиторская задолженность, в т.ч.:</b>				
Текущая торговая дебиторская задолженность, всего	87	1 177	66	888
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	–	–	–	–
	<b>87</b>	<b>1 177</b>	<b>66</b>	<b>888</b>
<b>НДС и прочие налоги к возмещению</b>	<b>15</b>	<b>198</b>	<b>82</b>	<b>1 112</b>
<b>Текущая прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:</b>				
Текущая прочая дебиторская задолженность, всего	17	224	224	3 033
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(10)	(137)	(11)	(145)
	<b>7</b>	<b>87</b>	<b>213</b>	<b>2 888</b>
	<b>109</b>	<b>1 462</b>	<b>361</b>	<b>4 888</b>

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**14. Торговая и прочая дебиторская задолженность и НДС и прочие налоги к возмещению (продолжение)**

Изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки приведены ниже:

	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>
<b>На 1 января 2020 г.</b>	<b>12</b>	<b>192</b>
Начисление за год	1	15
Использование резерва	(2)	(25)
Влияние изменения валютных курсов	–	(37)
<b>На 31 декабря 2020 г.</b>	<b>11</b>	<b>145</b>
Начисление за год	–	–
Использование резерва	(1)	(14)
Влияние изменения валютных курсов	–	6
<b>На 31 декабря 2021 г.</b>	<b>10</b>	<b>137</b>

**15. Авансы выданные**

	<b>31 декабря 2021 г.</b>		<b>31 декабря 2020 г.</b>	
	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Авансы, выданные под строительство, всего	261	3 500	274	3 715
Прочие авансы	25	343	15	207
Резерв под обесценение	(11)	(147)	(73)	(992)
	<b>275</b>	<b>3 696</b>	<b>216</b>	<b>2 930</b>

Изменения в резерве на обесценение авансов выданных приведены ниже:

	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>
<b>На 1 января 2020 г.</b>	<b>72</b>	<b>1 161</b>
Использование за год	(11)	(152)
Начисление за год	12	166
Влияние изменения валютных курсов	–	(183)
<b>На 31 декабря 2020 г.</b>	<b>73</b>	<b>992</b>
Использование за год	(53)	(720)
Восстановление за год	(9)	(121)
Начисление за год	–	–
Влияние изменения валютных курсов	–	(4)
<b>На 31 декабря 2021 г.</b>	<b>11</b>	<b>147</b>

Задаток, выданный на приобретение долей участия в ООО «Паритет», на 31 декабря 2021 г. составил 200 млн руб. (2 692 тыс. долл.) и был отражен в составе прочих внеоборотных активов. На 31 декабря 2020 г. авансы, выданные на приобретение земельного участка в Московской области, составили 70 млн руб. (947 тыс. долл.).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**16. Денежные средства с ограниченным правом использования**

Денежные средства с ограниченным правом использования были представлены безотзывными аккредитивами, выставленными на подрядчиков по проекту «Супернова» в г. Пензе. Аккредитивы включают денежные средства, депонированные на специальном банковском счете, что гарантирует выплаты поставщикам строительных услуг. В соответствии с условиями предоставления строительных услуг, Группа депонирует сумму, эквивалентную сумме следующего платежа. Эти денежные средства не могут быть использованы в повседневной деятельности Группы.

На 31 декабря 2021 г. денежные средства с ограниченным правом использования составляли 159 млн руб. (на 31 декабря 2020 г.: 30 млн руб.).

**17. Денежные средства и их эквиваленты**

	31 декабря 2021 г. <i>млн руб.</i>	31 декабря 2020 г. <i>млн руб.</i>	31 декабря 2021 г. <i>тыс. долл.</i>	31 декабря 2020 г. <i>тыс. долл.</i>
Денежные средства на счетах в банках (рубли)	97	156	1 304	2 120
Краткосрочные депозиты (рубли)	435	938	5 854	12 694
	<b>532</b>	<b>1 094</b>	<b>7 158</b>	<b>14 814</b>
<b>Остаток денежных средств, привлеченных на эскроу счетах (справочная информация)</b>	<b>2 196</b>	<b>1 120</b>	<b>29 558</b>	<b>15 161</b>

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов недвижимости в счет уплаты цены договора долевого участия. В соответствии с 214-ФЗ, финансирование от участников договоров долевого участия поступает на специальные счета в уполномоченных банках. Группа не имеет доступа к этим счетам и может получать кредиты по пониженной процентной ставке, посредством снижения долговой нагрузки на сумму накопленных поступлений на эскроу счетах. Доступ к данным денежным средствам застройщик получает только после завершения строительства соответствующего объекта строительства. Группа отражает данные денежные средства за балансом и указывает их справочно в составе денежных средств на эскроу счетах.

Денежные средства на счетах в банках и краткосрочные депозиты:

	31 декабря 2020 г.		31 декабря 2020 г.		Кредитный рейтинг (Moody's)
	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	
ПАО Сбербанк	532	7 158	1 094	14 814	Baa3
	<b>532</b>	<b>7 158</b>	<b>1 094</b>	<b>14 814</b>	

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**18. Чистые активы, приходящиеся на участников**

В представленной консолидированной финансовой отчетности уставный капитал Группы состоит из уставного капитала головной организации ООО «РКС Девелопмент» и составляет 1 758 млн руб. (27 913 тыс. долл.) на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. уставный капитал Компании соответствует критериям долговых инструментов, так как в соответствии с уставом участники Компании имеют право требовать выкупа своей доли участия в обмен на денежное вознаграждение.

В 2020 году дивиденды не начислялись и не выплачивались.

В 2021 году компанией ООО «РКС-Юг» были объявлены и выплачены дивиденды в общей сумме 28 млн руб. (360 тыс. долл.). Дивиденды были распределены пропорционально размерам их долей участников (Сагирян С.И. – 100%). В пользу Сагиряна С.И. были распределены дивиденды в общей сумме 28 млн руб. (360 тыс. долл.). Дивиденды, выплаченные Сагиряну С.И. были отражены как увеличение накопленных убытков в консолидированном отчете об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников.

В 2021 году участником общества ООО «РКС-Москва» Сагиряном С.И. в качестве безвозмездной финансовой помощи компании были переданы денежные средства в размере 73 млн руб. (982 тыс. долл.). Указанная финансовая помощь была отражена как уменьшение накопленных убытков в консолидированном отчете об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников.

В 2021 году ряд займов Группы перед Вальюстейдж Трейдинг Лимитед был погашен. Эффект от досрочного погашения в размере 25 млн руб. (339 тыс. долл.) учтен как увеличение накопленных убытков в консолидированном отчете об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников.

В 2021 году участниками ООО «РКС Девелопмент» было принято решение о внесении Вальюстейдж Трейдинг Лимитед дополнительного вклада в имущество. Задолженность по вкладу в имущество была зачтена с задолженностью Группы перед Вальюстейдж Трейдинг Лимитед по ранее полученным займам. Указанная операция в размере 61 млн руб. (832 тыс. долл.) была учтена как уменьшение накопленных убытков в консолидированном отчете об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

19. Займы и кредиты

	Эффективная процентная ставка	Срок погашения	31 декабря	31 декабря	31 декабря	31 декабря
			2021 г.	2020 г.	2021 г.	2020 г.
			млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
<b>Займы, полученные (А)</b>	15,35%	2021 год	–	7	–	99
	15%	2022 год	495	–	6 669	–
	15%	2026 год	8	–	109	–
	13,32%	2021 год	–	19	–	252
	13,25%	2021 год	–	2	–	29
	12,50%	2021 год	–	30	–	400
	8,82%	2021 год	–	46	–	628
	9%	2021 год	–	59	–	798
	16,7%	2024 год	–	34	–	454
			<b>503</b>	<b>197</b>	<b>6 778</b>	<b>2 660</b>
<b>Банковские кредиты открытые в</b>						
<b>ПАО Сбербанк, полученные</b>						
<b>компаниями Группы</b>						
ООО СЗ «РКС-Пенза» (ЖК «Супернова») [Б]	10%	2023 год	655	–	8 812	–
ООО СЗ «РКС-Тверь» (3 очередь ЖК «Мичуринский») [В]	10,44%	2023 год	–	628	–	8 510
ООО СЗ «РКС-Тверь» (4 очередь (1 этап) ЖК «Мичуринский») [Г]	10%	2022 год	445	22	5 990	293
ООО СЗ «РКС-Тверь» (4 очередь (2 этап) ЖК «Мичуринский») [Д]	10%	2023 год	78	–	1 050	–
ООО «РКС-Юг» (ЖК «РазДваТри» [Е])	11,2%	2021 год	–	67	–	900
ООО «РКС Девелопмент» [Ж]	11,5%	2021 год	–	501	–	6 785
			<b>1 178</b>	<b>1 218</b>	<b>15 852</b>	<b>16 488</b>
<b>Облигации</b>						
ООО «ТД РКС» БО-01 [З]	14%	2023 год	500	500	6 731	6 769
ООО «ТД РКС» 002Р-01 [И]	12,5%	2023 год	500	500	6 731	6 769
			<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>13 462</b>	<b>13 538</b>
			<b>2 681</b>	<b>2 415</b>	<b>36 092</b>	<b>32 686</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>						
Займы			8	197	109	2 660
Кредиты			733	822	9 862	11 131
Облигации			1 000	1 000	13 462	13 538
			<b>1 741</b>	<b>2 019</b>	<b>23 433</b>	<b>27 329</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>						
Займы (А)			495	–	6 669	–
Кредиты			445	396	5 990	5 357
			<b>940</b>	<b>396</b>	<b>12 659</b>	<b>5 357</b>
			<b>2 681</b>	<b>2 415</b>	<b>36 092</b>	<b>32 686</b>

(А) В 2021 году для целей реализации проекта по строительству жилого комплекса в Московской области были получены займы от связанных сторон компаний ООО СЗ «РКС-Булатниково» в размере 480 млн руб. и компанией ООО «РКС-Булатниково» в размере 8 млн руб. (общая сумма лимита составляет 215 млн руб.), процентная ставка по обоим займам составляет 15%. После отчетной даты займ, полученный ООО СЗ «РКС-Булатниково», был переведен в состав долгосрочных обязательств в связи с продлением срока погашения (см. Примечание 27).

Ранее выданные займы от связанной стороны были частично погашены и частично внесены в капитал Группы. Эффект от операций с собственником был отражен в составе чистых активов, приходящихся на участников.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**19. Займы и кредиты (продолжение)**

- (Б) В феврале и марте 2021 года компанией ООО СЗ «РКС-Пенза» были заключены два кредитных договора с ПАО Сбербанк на проектное финансирование строительства проекта ЖК «Супернова» в г. Пенза с использованием счетов эскроу. По кредитам установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу и открытых в банке аккредитивах. По состоянию на 31 декабря 2021 г. сумма невыбранных средств в рамках кредитных линий составила 610 млн руб.
- (В) В апреле 2021 года компанией ООО СЗ «РКС-Тверь» в целях сокращения расходов на обслуживании кредитов был полностью досрочно погашен кредит, полученный от ПАО Сбербанк на строительство третьей очереди проекта ЖК «Мичуринский».
- (Г) В декабре 2020 года ООО СЗ «РКС-Тверь» был заключен кредитный договор с ПАО Сбербанк на проектное финансирование строительства четвертой очереди (1 этап) проекта ЖК «Мичуринский» в г. Тверь с использованием счетов эскроу. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу. По состоянию на 31 декабря 2021 г. сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии составила 465 млн руб.
- (Д) В июле 2021 года ООО СЗ «РКС-Тверь» был заключен кредитный договор с ПАО Сбербанк на проектное финансирование строительства четвертой очереди (2 этап) проекта ЖК «Мичуринский» в г. Тверь с использованием счетов эскроу. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу. По состоянию на 31 декабря 2021 г. сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии составила 1 058 млн руб.
- (Е) В 2021 году компанией ООО «РКС-Юг» в целях сокращения расходов на обслуживании кредитов был полностью досрочно погашен кредит от ПАО Сбербанк.
- (Ж) В 2021 году компанией ООО «РКС Девелопмент» в целях сокращения расходов на обслуживании кредитов был полностью досрочно погашен кредит от ПАО Сбербанк.
- (З) 26 мая 2020 г. ООО «ТД РКС» разместил первый выпуск биржевых облигаций серии БО-01 объемом 500 млн руб. По выпуску установлена фиксированная ставка купона 14%, со сроком обращения 1 092 дня.
- (И) 23 декабря 2020 г. ООО «ТД РКС» разместил второй выпуск биржевых облигаций серии 002Р-01 в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, имеющей регистрационный номер 4-00006-L-002Р-02Е от 1 декабря 2020 г. объемом 500 млн руб. По выпуску установлена фиксированная ставка купона 12,5%, со сроком обращения 1 092 дня.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**19. Займы и кредиты (продолжение)**

**ЖК «Мичуринский» в г. Тверь (ПАО Сбербанк)**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ поручительство Вальюстейдж Трейдинг Лимитед, Сагиряна И.А., ООО «Мичуринский»; ООО «РКС-Девелопмент»;
- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: Тверь, ул. Сергея Лоскутова, д. 2;
- ▶ залог имущественных прав на земельные участки общей площадью 23 261 кв. м.;
- ▶ залог имущественных прав на движимое имущество: права на строительство инженерных сетей и объектов благоустройства;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тверь»: в размере 100%.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ поручительство Вальюстейдж Трейдинг Лимитед, Сагиряна И.А.;
- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: Тверь, ул. Оснабрюкская, д. 14, 16, также ул. Сергея Лоскутова, д. 2;
- ▶ залог имущественных прав на земельные участки общей площадью 79 531 кв. м.;
- ▶ залог имущественных прав на движимое имущество: права на строительство инженерных сетей и объектов благоустройства;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тверь»: в размере 100%.

Балансовая стоимость выданных обеспечений в 2021 году: 385 млн руб. (2020 год: 511 млн руб.) или 5 179 тыс. долл. (2020 год: 6 915 тыс. долл.).

**ЖК «Супернова» в г. Пенза (ПАО Сбербанк)**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: Пенза, ул. Серпуховская, д. 1, 2, 3;
- ▶ залог всех прав аренды на земельные участки общей площадью 16 630 кв. м.;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Пенза»: в размере 100%;
- ▶ поручительство компании ООО «РКС-Девелопмент».

Балансовая стоимость выданных обеспечений в 2021 году: 365 млн руб. (2020 год: 0 млн руб.) или 4 906 тыс. долл. (2020 год: 0 тыс. долл.).

## ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

#### 19. Займы и кредиты (продолжение)

##### **ЖК «РазДваТри» в г. Сочи (ПАО Сбербанк)**

По состоянию на 31 декабря 2020 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ поручительство Сагиряна С.И.;
- ▶ залог имущественных прав на недвижимое имущество по адресу: г. Сочи, ул. Пластунская, д. 123А, корп. 1 и корп. 2;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО «РКС-Юг»: в размере 100%.

Балансовая стоимость выданных обеспечений в 2020 году: 279 млн руб. или 3 781 тыс. долл.

##### **ООО «РКС Девелопмент» (ПАО Сбербанк)**

По состоянию на 31 декабря 2020 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ поручительство Вальюстейдж Трейдинг Лимитед, Сагиряна И.А.;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тверь»: в размере 100%;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Пенза»: в размере 100%;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО «Мичуринский»: в размере 100%.

Балансовая стоимость выданных обеспечений в 2020 году: 1 345 млн руб. или 18 201 тыс. долл.

##### **ООО СЗ «РКС-СУХАНОВО»**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. в рамках операций по приобретению и в отношении земельных участков:

- ▶ залог имущественных прав на земельные участки общей площадью 66 203 кв. м. до момента полной оплаты стоимости приобретения после отчетной даты (см. Примечание 27).

##### **ООО «РКС-Астрахань»**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. компанией Группы ООО «РКС-Астрахань» в адрес ПАО Сбербанк выдано поручительство в отношении задолженности связанной стороны Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Легис» в связи получением проектного финансирования по проекту в г. Анапа. По состоянию на 31 декабря 2021 г. сумма поручительства составляла 1 478 млн руб. или 19 890 тыс. долл.

#### **Облигации**

В отношении биржевых облигаций серии БО-01 и 002Р-01, эмитентом которых является ООО «ТД РКС», поручителем выступает ООО «РКС Девелопмент».

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**20. Обязательства по аренде**

	2021 год		2020 год	
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.
<b>Обязательства по аренде на 1 января</b>	<b>53</b>	<b>711</b>	<b>61</b>	<b>985</b>
Заключение новых договоров аренды или их модификация	99	1 340	–	–
Выбытие договоров аренды	(32)	(430)	(7)	(89)
Процентные расходы по аренде	10	134	6	83
Выплаты по договорам аренды	(16)	(214)	(8)	(111)
Влияние пересчёта валюты	–	(12)	–	(156)
<b>Обязательства по аренде на 31 декабря</b>	<b>114</b>	<b>1 529</b>	<b>52</b>	<b>712</b>

**21. Торговая и прочая кредиторская задолженность**

	31 декабря 2021 г.		31 декабря 2020 г.	
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.
Торговая кредиторская задолженность	80	1 079	89	1 199
Задолженность по налогам	45	608	26	354
Задолженность перед персоналом	5	65	7	101
Прочая кредиторская задолженность и начисленные обязательства	1 537	20 690	130	1 762
	<b>1 667</b>	<b>22 442</b>	<b>252</b>	<b>3 416</b>

В ноябре 2021 года компанией Группы ООО СЗ «РКС-Нахабино» заключен договор купли-продажи земельного участка. В составе кредиторской задолженности отражена задолженность перед продавцом в сумме 1 381 млн руб. Задолженность была полностью погашена после отчетной даты (см. Примечание 27).

В декабре 2021 года компанией Группы ООО СЗ «РКС-Суханово» заключен договор купли-продажи земельного участка. В составе кредиторской задолженности отражена задолженность перед продавцом в сумме 80 млн руб.

**22. Активы и обязательства по договорам**

Активы по договорам представлены ниже:

	31 декабря 2021 г.		31 декабря 2020 г.	
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.
Активы по договорам	493	6 641	800	10 822
Активы признанные по затратам на заключение договоров	61	817	35	485
	<b>554</b>	<b>7 458</b>	<b>835</b>	<b>11 307</b>

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Изменение величины активов и обязательств по договорам с покупателями за 2021 год представлено следующим образом:

	2021 год		2020 год	
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.
<b>Активы по состоянию на 1 января</b>	<b>800</b>	<b>10 822</b>	<b>144</b>	<b>2 333</b>
<b>Обязательства по состоянию на 1 января</b>	<b>(516)</b>	<b>(6 991)</b>	<b>(318)</b>	<b>(5 137)</b>
Перевод в состав дебиторской задолженности, расчеты по НДС	97	1 316	(35)	(490)
Получение авансов от покупателей по договорам	(1 853)	(25 154)	(2 738)	(37 956)
Начисленный компонент финансирования по договорам в течение времени	(8)	(104)	(16)	(225)
Признание выручки по договорам в момент времени	732	9 943	1 200	16 623
Признание выручки по договорам в течение времени	1 007	13 677	2 047	28 377
Доходы от реализации прочих активов	354	4 809	–	–
Экономия по договорам с эскроу	(123)	(1 665)	–	–
Влияние пересчета валюты	–	(46)	–	306
<b>Активы по состоянию на 31 декабря</b>	<b>493</b>	<b>6 641</b>	<b>800</b>	<b>10 822</b>
<b>Обязательства по состоянию на 31 декабря</b>	<b>(3)</b>	<b>(34)</b>	<b>(516)</b>	<b>(6 991)</b>

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли-продажи, скорректированные на элемент финансирования.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2021 г. Группа ожидает признать выручку по всем договорам по которым были признаны обязательства по договорам с покупателями на отчетную дату.

**23. Займы выданные**

	Процентная ставка	Срок погашения	31 декабря	31 декабря	31 декабря	31 декабря
			2021 г.	2020 г.	2021 г.	2020 г.
			млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
Займы выданные	20%	2021 год	–	85	–	1 145
	11%	2026 год	52	–	697	–
	7%	2031 год	76	–	1 025	–
			<b>128</b>	<b>85</b>	<b>1 722</b>	<b>1 145</b>

**24. Операции со связанными сторонами**

Связанными считаются стороны, которые находятся под общим контролем, или когда одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать на нее существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений, как изложено в МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах».

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**24. Операции со связанными сторонами (продолжение)**

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

Характер взаимоотношений с теми связанными сторонами, с которыми Группа осуществляла значительные операции в 2021 и 2020 годах или имеет значительное сальдо на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. представлен ниже.

		31 декабря 2021 г.				31 декабря 2020 г.			
		Выручка	Займы полученные	Процентные расходы	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Авансы полученные	Займы выданные	Процентные доходы
И.А. Сагирян		Конечный бенефициар Группы				Конечный бенефициар Группы			
С.И. Сагирян		Ключевой управленческий персонал				Ключевой управленческий персонал			
Вальюстейдж Трейдинг Лимитед		Участник				Участник			
М.В. Щербакова		Ключевой управленческий персонал				Ключевой управленческий персонал			
ООО «СЗ «Легис»		Прочие связанные стороны				Прочие связанные стороны			
ООО «РКС Холдинг»		Участник				Участник			
ООО Специализированный застройщик «РКС Сочи»		–				Компания под общим контролем			
ООО «Инвест АГ»		Прочие связанные стороны				–			
ООО «ЮРП Инвест»		Прочие связанные стороны				–			
<i>млн руб.</i>		<b>Выручка</b>	<b>Займы полученные</b>	<b>Процентные расходы</b>	<b>Дебиторская задолженность</b>	<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>Авансы полученные</b>	<b>Займы выданные</b>	<b>Процентные доходы</b>
Акционеры	2021 год	–	–	8	–	–	–	76	–
Акционеры	2020 год	–	103	12	–	–	–	–	–
Руководство	2021 год	–	–	1	–	–	–	–	3
Руководство	2020 год	–	59	5	–	–	–	85	13
Компании под общим контролем	2021 год	–	–	–	11	–	–	–	–
Компании под общим контролем	2020 год	–	–	–	14	–	–	–	–
Прочие связанные стороны	2021 год	185	503	16	–	–	–	–	–
Прочие связанные стороны	2020 год	52	–	–	–	–	–	–	–
<i>тыс. долл.</i>		<b>Выручка</b>	<b>Займы полученные</b>	<b>Процентные расходы</b>	<b>Дебиторская задолженность</b>	<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>Авансы полученные</b>	<b>Займы выданные</b>	<b>Процентные доходы</b>
Акционеры	2021 год	–	–	109	–	–	–	1 023	–
Акционеры	2020 год	–	1 394	166	–	–	–	–	–
Руководство	2021 год	–	–	18	–	–	–	–	41
Руководство	2020 год	–	799	69	–	–	–	1 145	180
Компании под общим контролем	2021 год	–	–	–	143	–	–	–	–
Компании под общим контролем	2020 год	–	–	–	190	–	–	–	–
Прочие связанные стороны	2021 год	2 510	6 778	217	–	–	–	–	–
Прочие связанные стороны	2020 год	719	–	–	–	–	–	–	–

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**24. Операции со связанными сторонами (продолжение)**

Вознаграждение ключевого управленческого персонала Группы, включающее в себя заработную плату, страховые взносы и другие виды выплат за 2021 год, составило 79 млн руб. / 1 049 тыс. долл. (в т.ч. 28 млн руб. / 360 тыс. долл. – дивиденды, выплаченные Сагиряну С.И. от РКС-Юг), за 2020 год сумма вознаграждения составила 34 млн руб. / 465 тыс. долл.

**25. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски**

**Страновые риски**

Общество осуществляет основную деятельность в Российской Федерации. Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно нестабильной из-за санкций, вводимых против России некоторыми странами, общей геополитической ситуации в стране, а также колебания цен на сырую нефть. Это в свою очередь обеспечивает негативное влияние на российскую экономику в целом. В частности, это выражается в нестабильности российского рубля и необходимости проведения экономических, налоговых, политических и прочих реформ.

Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации с целью обеспечения ликвидности и рефинансирования зарубежных займов российских банков и компаний, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Группы и ее контрагентов, что может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Группы. Нестабильность на рынках капитала может привести к существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

В целом Группа не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионах Российской Федерации, в которых Группа осуществляет свою деятельность, Группа предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Группы.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионах, в которых Группа осуществляет свою деятельность, оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Группы. Для предотвращения забастовок Группа создает благоприятные условия труда и выполняет все свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска проведения террористических актов Группой приняты дополнительные меры для обеспечения безопасности.

Риски, связанные с географическими особенностями регионов, в котором Группа осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**25. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски (продолжение)**

**Налогообложение**

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

В 2021 году налоговые органы в России применяли механизмы, направленные против уклонения от уплаты налогов с использованием низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования. Дальнейшее развитие получила концепция бенефициарного владения, налогового резидентства юридических лиц по месту осуществления фактической деятельности и постоянного представительства.

Российские налоговые органы продолжают обращать пристальное внимание на операции российских компаний с иностранными компаниями группы, детально анализируют сделки на предмет их экономической обоснованности и прозрачной документальной подтвержденности, используя различные источники информации (документы, полученные от налогоплательщика, допросы свидетелей и контрагентов, общедоступные источники данных, анализ тестирования деловой цели и другие).

Российские налоговые органы продолжают активно сотрудничать с налоговыми органами иностранных государств в рамках международного обмена налоговой информацией, что делает деятельность компаний в международном масштабе более прозрачной и требующей детальной проработки с точки зрения подтверждения экономической цели организации и функционирования международной структуры в рамках проведения процедур налогового контроля.

Реализовано законодательство о международном автоматического обмене информацией и документацией по международным группам компаний («МГК»), предусматривающее подготовку документации по МГК в отношении финансовых годов, начавшихся с 1 января 2017 г. Законодательство предусматривает подготовку трехуровневой документации по трансфертному ценообразованию (глобальной документации, национальной документации, странового отчета), а также уведомления об участии в МГК, консолидированная выручка которых за финансовый год, предшествующий отчетному периоду, составляет 50 млрд руб. и более в случае, если материнская компания МГК признается налоговым резидентом Российской Федерации, или если консолидированная выручка МГК превышает порог, установленный законодательством о предоставлении странового отчета иностранного государства, налоговым резидентом которого признается материнская компания МГК.

Указанные изменения, а также последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**25. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски (продолжение)**

**Налогообложение (продолжение)**

По мнению руководства, в настоящее время существует вероятность того, что налоговые позиции и интерпретации Группы могут быть подтверждены, однако существует риск того, что потребуются отток ресурсов в том случае, если эти налоговые позиции и интерпретации законодательства будут оспорены соответствующими органами. По мнению руководства, потенциальные налоговые обязательства не превысят 10% от величины активов Группы.

**Трансфертное ценообразование**

Российские налоговые органы вправе доначислить дополнительные налоговые обязательства и штрафные санкции на основании правил, установленных законодательством о трансфертном ценообразовании, если цена/рентабельность в контролируемых сделках отличается от рыночного уровня. Перечень сделок, контролируемых для целей трансфертного ценообразования, преимущественно включает сделки, заключаемые между взаимозависимыми лицами.

Начиная с 1 января 2019 г. отменен контроль за трансфертным ценообразованием по значительной части внутрироссийских сделок, а пороговое значение для трансграничных сделок, совершенных с одним и тем же взаимозависимым контрагентом, которые подлежат налоговому контролю цен, установлено в размере 60 млн руб. Также контроль в области трансфертного ценообразования осуществляется в отношении некоторых типов сделок между независимыми предприятиями, например, в сделках с компаниями, расположенными в низконалоговых юрисдикциях, а также в сделках в области внешней торговли товарами мировой биржевой торговли (в случае, если превышен порог по оборотам в таких сделках в 60 млн руб.). При этом механизм встречной корректировки налоговых обязательств в случае налоговых доначислений по основаниям, связанным с нарушением правил трансфертного ценообразования, а также добровольные симметричные корректировки трансфертных цен и, как результат, налоговых обязательств, могут быть использованы при соблюдении определенных требований законодательства и только в отношении сделок, которые признаются контролируруемыми.

Во внутригрупповых сделках, которые вышли из-под контроля ТЦО начиная с 2019 года, примененные трансфертные цены могут тем не менее проверяться территориальными налоговыми органами вне рамок ТЦО проверок на предмет получения необоснованной налоговой выгоды, а для определения размера налоговых доначислений могут применяться методы ТЦО.

В ноябре 2020 года были приняты изменения в статью 269 НК РФ, согласно которым расширен интервал предельных значений процентных ставок по долговым обязательствам на период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. Данное изменение, в частности, расширяет список контролируемых долговых обязательств, для которых не требуется проведение отдельного анализа в области трансфертного ценообразования в соответствии с положениями раздела V.1 НК РФ.

Также начиная с 2020 года необходимо углубление и усиление функционального анализа контролируемых сделок с нематериальными активами (НМА), в частности, требуется проведение функционального анализа сделок с НМА с учетом: (1) функций по разработке, совершенствованию, поддержанию в силе, защите, использованию НМА («DEMPЕ»), а также контролю за выполнением этих функций; (2) рисков, связанных с данными функциями.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**25. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски (продолжение)**

**Трансфертное ценообразование (продолжение)**

В 2021 году Группа определила свои налоговые обязательства, вытекающие из контролируемых сделок, на основе фактических цен сделок.

Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный по контролю и надзору в области налогов и сборов, может осуществить проверку цен/рентабельности в контролируемых сделках и, в случае несогласия с примененными Группой ценами в данных сделках, доначислить дополнительные налоговые обязательства, если Группа не сможет обосновать рыночный характер ценообразования в данных сделках, путем предоставления соответствующей требованиям законодательства документации по трансфертному ценообразованию (национальной документации).

**Охрана окружающей среды**

Деятельность Группы в значительной степени подвержена контролю и регулированию со стороны федеральных, региональных и местных органов власти в области охраны окружающей среды. Оценка потенциальных обязательств, связанных с охраной окружающей среды, требует учета многих факторов, включая изменение требований действующего законодательства и природоохранного регулирования, модернизации природоохранных технологий.

**Обязательства по договорам на строительство**

Группа планирует заключить договоры с третьими лицами на строительство объектов, которые потребуют осуществления капиталовложений после отчетной даты. Сведения по существенным обязательствам по данным договорам на строительство приводятся ниже (включая НДС):

- ▶ ЖК «Мичуринский» (Тверь) – сумма обязательств на 31 декабря 2021 г. составляет 1 493 млн руб. (на 31 декабря 2020 г.: 2 166 млн руб.);
- ▶ ЖК «Сурская Ривьера» (Пенза) – обязательства на 31 декабря 2021 г. отсутствуют (31 декабря 2020 г. составляет 146 млн руб.);
- ▶ ЖК «Супернова» (Пенза) – сумма обязательств на 31 декабря 2021 г. составляет 824 млн руб. (на 31 декабря 2020 г.: 1 302 млн руб.).

**(а) Судебные иски**

Кроме этого, Группа имеет ряд незначительных исков и претензий, ни один из которых, по отдельности или в совокупности, не имеет значительного влияния на ее финансовое положение и результаты финансово-хозяйственной деятельности.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**25. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски (продолжение)**

**Обязательства по договорам на строительство (продолжение)**

**(б) Отраслевое регулирование**

Строительная деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», строительными нормами, положениями, утвержденными Министерством промышленности и энергетики Российской Федерации, а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют все применимые природоохранные, противопожарные и санитарные нормы и требования.

**26. Финансовое положение и управление финансовыми рисками**

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.

**(а) Управление финансовыми рисками**

В состав основных финансовых инструментов Группы входят займы, а также торговая и прочая кредиторская задолженность. Указанные финансовые обязательства главным образом используются для привлечения средств для финансирования хозяйственной деятельности Группы. Группа имеет торговую и прочую дебиторскую задолженность, денежные средства и их эквиваленты, займы выданные, возникающие непосредственно в результате хозяйственной деятельности Группы. Группа не заключала какие-либо сделки с производными инструментами. Политика Группы не предусматривает торговлю финансовыми инструментами.

Группа подвержена рыночному и кредитному рискам, а также риску ликвидности.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**26. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)**

**(а) Управление финансовыми рисками (продолжение)**

Контроль за управлением указанными рисками осуществляет руководство Группы. Руководство Группы пересматривает и утверждает политику управления каждым из перечисленных выше рисков. 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.

**(б) Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовому инструменту будет колебаться вследствие изменения рыночных цен. Рыночные цены включают в себя три типа риска: процентный риск (риск изменения процентных ставок), валютный риск и прочие ценовые риски.

Задачей управления рыночным риском является контроль за рыночным риском и оптимизации финансовых результатов от его влияния.

**(i) Процентный риск**

Процентный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов изменится при изменении рыночной процентной ставки. Риск изменения рыночных процентных ставок относится, прежде всего, к долгосрочным долговым обязательствам Группы. По кредитам и займам Группы установлены фиксированные процентные ставки. Группа управляет риском изменения процентных ставок путем обеспечения сбалансированности портфеля кредитов и займов. У Группы нет формальной политики в отношении хеджирования риска изменения процентной ставки.

**(ii) Валютный риск**

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов изменится в связи с изменением обменных курсов иностранных валют. По состоянию на 31 декабря 2021 г. у Группы нет активов и обязательств в иностранной валюте.

**(в) Кредитный риск**

По мнению руководства Группы, кредитный риск надлежащим образом отражен в обесценении, что непосредственно снижает балансовую стоимость финансовых активов.

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с операционной деятельностью, в том числе дебиторской задолженностью покупателей, займами выданными, а также размещением средств на расчетных счетах и депозитах в банках.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**26. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)**

**(в) Кредитный риск (продолжение)**

**(i) Продажа недвижимости физическим лицам**

Группа не подвергается существенному кредитному риску в связи со сделками по продаже недвижимости физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты или с использованием эскроу счетов. Активы по договорам с покупателями обеспечены денежными средствами, находящимися на счетах эскроу.

**(ii) Дебиторская задолженность и займы выданные**

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

Компанией формируется резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, величина которого определяется исходя из предполагаемой суммы убытков по задолженности. Основными компонентами резерва являются компонент индивидуальных убытков, который относится к активам, существенным по отдельности, и компонент совокупных убытков, сформированный для групп аналогичных активов, убытки по которым уже понесены, но еще не идентифицированы по каждому активу в отдельности. Величина резерва по совокупным убыткам определяется на основании статистических данных о погашении задолженности по аналогичным финансовым активам за прошлые периоды.

Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной задолженности по выданным займам. Руководство проводит регулярный анализ кредитоспособности контрагентов, которым Группа предоставила заемные средства.

**(iii) Гарантии**

По предоставленному в 2021 году поручительству Группа не ожидает денежных оттоков и предъявления требований к ней.

**(iv) Уровень кредитного риска**

Максимальный кредитный риск на отчетную дату эквивалентен балансовой стоимости каждого класса финансовых активов, за исключением денежных средств в кассе, величина которых незначительна.

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
	млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
<b>Активы</b>				
Займы выданные	128	85	1 722	1 145
Торговая и прочая дебиторская задолженность	94	279	1 264	3 776
Активы по договорам с покупателями	554	835	7 458	11 307
Денежные средства и их эквиваленты	532	1 094	7 158	14 814
<b>Итого максимальный размер кредитного риска</b>	<b>1 308</b>	<b>2 293</b>	<b>17 602</b>	<b>31 042</b>

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**26. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)**

**(в) Кредитный риск (продолжение)**

Группа проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности по основной деятельности и отслеживает просроченные остатки дебиторской задолженности. Таким образом, руководство считает целесообразным представлять информацию по срокам погашения и другую информацию по кредитному риску, которая представлена ниже:

	31 декабря 2021 г.		31 декабря 2020 г.	
	Сумма	В том числе резерв под обесценение	Сумма	В том числе резерв под обесценение
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Займы, выданные без просрочки	128	–	85	–
Дебиторская задолженность без просрочки	94	–	268	–
Просроченная:				
- до 1 года	–	–	–	–
- более 1 года	10	(10)	11	(11)
<b>Итого</b>	<b>232</b>	<b>(10)</b>	<b>364</b>	<b>(11)</b>

	31 декабря 2021 г.		31 декабря 2020 г.	
	Сумма	Резерв под обесценение	Сумма	Резерв под обесценение
	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Займы, выданные без просрочки	1 722	–	1 145	–
Дебиторская задолженность без просрочки	1 264	–	3 630	–
Просроченная:				
- до 1 года	–	–	–	–
- более 1 года	137	(137)	145	(145)
<b>Итого</b>	<b>3 123</b>	<b>(137)</b>	<b>4 920</b>	<b>(145)</b>

**(г) Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск, возникающий, когда сроки погашения активов и обязательств не совпадают. Несовпадение позиций потенциально увеличивает прибыльность, но может также увеличить риск убытков. В Группе имеются процедуры минимизации таких убытков, например: ужесточения требований к исполнению обязательств по договорам с поставщиками и покупателями, поддержание достаточного количества денежных средств и других высоколиквидных краткосрочных активов, вынужденное и нерезкое сокращение численности персонала, а также поддержание достаточного количества открытых кредитных линий и иных заимствований.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**26. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)**

**(г) Риск ликвидности (продолжение)**

В приведенной ниже таблице указаны сроки погашения финансовых обязательств Группы, исходя из недисконтированных платежей в соответствии с договорными условиями. Таблица включает данные о денежных потоках с учетом процентов и основной суммы долга.

<i>млн руб.</i>	<b>Балансо- вая стоимость</b>	<b>Сумма по договору</b>	<b>Менее 3 месяцев</b>	<b>3-12 месяцев</b>	<b>1-2 года</b>	<b>2-5 лет</b>	<b>Более 5 лет</b>
<b>На 31 декабря 2021 г.</b>							
Займы, кредиты, облигации, обязательства по аренде	2 795	2 866	43	1 101	1 910	59	79
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 667	1 667	1 588	79	–	–	–
	<b>4 462</b>	<b>4 533</b>	<b>1 631</b>	<b>1 180</b>	<b>1 910</b>	<b>59</b>	<b>79</b>

<b>На 31 декабря 2020 г.</b>							
Займы, кредиты, облигации, обязательства по аренде	2 467	3 099	341	300	933	1 363	736
Торговая и прочая кредиторская задолженность	252	252	–	252	–	–	–
	<b>2 719</b>	<b>3 351</b>	<b>341</b>	<b>552</b>	<b>933</b>	<b>1 363</b>	<b>736</b>

<i>тыс. долл.</i>	<b>Балансо- вая стоимость</b>	<b>Сумма по договору</b>	<b>Менее 3 месяцев</b>	<b>3-12 месяцев</b>	<b>1-2 года</b>	<b>2-5 лет</b>	<b>Более 5 лет</b>
<b>На 31 декабря 2021 г.</b>							
Займы, кредиты, облигации, обязательства по аренде	37 621	38 583	584	14 826	25 713	798	1 068
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22 442	22 442	21 369	1 073	–	–	–
	<b>60 063</b>	<b>61 025</b>	<b>21 953</b>	<b>15 899</b>	<b>25 713</b>	<b>798</b>	<b>1 068</b>

<b>На 31 декабря 2020 г.</b>							
Займы, кредиты, облигации, обязательства по аренде	33 398	42 006	4 616	4 061	12 629	18 450	9 963
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 416	3 416	–	3 416	–	–	–
	<b>36 814</b>	<b>45 422</b>	<b>4 616</b>	<b>7 477</b>	<b>12 629</b>	<b>18 450</b>	<b>9 963</b>

**Управление капиталом**

Группа осуществляет мониторинг капитала с использованием соотношения собственных и заемных средств, которое представляет собой отношение чистой задолженности к сумме капитала и чистой задолженности. В состав чистой задолженности Группа включает процентные займы от банков и третьих лиц, а также торговую и прочую кредиторскую задолженность, за вычетом денежных средств и их эквивалентов и запасов.

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.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

26. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(г) Риск ликвидности (продолжение)

Руководство и собственники определяют перераспределение и изъятие прибыли из Группы.

	31 декабря 2021 г. млн руб.	31 декабря 2020 г. млн руб.	31 декабря 2021 г. тыс. долл.	31 декабря 2020 г. тыс. долл.
Кредиты от банков	1 178	1 218	15 852	16 488
Облигации	1 000	1 000	13 462	13 538
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 667	252	22 442	3 416
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(532)	(1 094)	(7 158)	(14 814)
<b>Чистая задолженность</b>	<b>3 313</b>	<b>1 376</b>	<b>44 598</b>	<b>18 628</b>
Чистые активы, приходящиеся на участников Группы	1 117	1 005	15 032	13 591
Займы от компаний, находящихся под общим контролем, и от участников*	503	197	6 778	2 660
<b>Итого капитал</b>	<b>1 620</b>	<b>1 202</b>	<b>21 810</b>	<b>16 251</b>
<b>Капитал и чистая задолженность</b>	<b>4 933</b>	<b>2 578</b>	<b>66 408</b>	<b>34 879</b>

Соотношение собственных и заемных средств 67% 53% 67% 53%

\* в состав в том числе включены займы, полученные от компаний, под контролем неконтролирующих участников компаний Группы.

В Примечании 18 раскрыта информация об объявленных и выплаченных дивидендах в течение 2021 года и 2020 года, задолженность по дивидендам по состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. отсутствует.

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью:

	Баланс на 1 января 2021 г. млн руб.	Поступ- ления (основной долг) млн руб.	Платежи (основной долг) млн руб.	Денежные потоки (проценты) млн руб.	Проценты начислен- ные млн руб.	Начисление экономии по кредитам млн руб.	Внесение в чистые активы млн руб.	Прочее млн руб.	Баланс на 31 декабря 2021 г. млн руб.
Банковские кредиты	1 218	1 265	(1 235)	(41)	85	(114)	-	-	1 178
Займы, полученные	197	488	(146)	(27)	29	-	(62)	24	503
Обязательства по аренде	52	-	-	-	10	-	-	52	114
Облигации	1 000	-	-	(132)	132	-	-	-	1 000
<b>Итого</b>	<b>2 467</b>	<b>1 753</b>	<b>(1 381)</b>	<b>(200)</b>	<b>256</b>	<b>(114)</b>	<b>(62)</b>	<b>76</b>	<b>2 795</b>

	Баланс на 1 января 2021 г. тыс. долл.	Поступ- ления (основной долг) тыс. долл.	Платежи (основной долг) тыс. долл.	Денежные потоки (проценты) тыс. долл.	Проценты начислен- ные тыс. долл.	Начисление экономии по кредитам тыс. долл.	Внесение в чистые активы тыс. долл.	Прочее тыс. долл.	Эффект от изменения курса тыс. долл.	Баланс на 31 декабря 2021 г. тыс. долл.
Банковские кредиты	16 488	17 174	(16 768)	(555)	1 150	(1 571)	-	-	(66)	15 852
Займы, полученные от связанных сторон	2 660	6 626	(1 982)	(367)	394	-	(832)	339	(60)	6 778
Обязательства по аренде	712	-	-	-	135	-	-	699	(17)	1 529
Облигации	13 538	-	-	(1 793)	1 793	-	-	-	(76)	13 462
<b>Итого</b>	<b>33 398</b>	<b>23 800</b>	<b>(18 750)</b>	<b>(2 715)</b>	<b>3 472</b>	<b>(1 571)</b>	<b>(832)</b>	<b>1 038</b>	<b>(219)</b>	<b>37 621</b>

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**26. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)**

**(г) Риск ликвидности (продолжение)**

	Баланс на 1 января 2020 г.	Поступ- ления (основной долг)	Платежи (основной долг)	Денежные потоки (проценты)	Проценты и комиссия начислен- ные	Начисление экономии по кредитам	Прочее	Баланс на 31 декабря 2020 г.
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
Банковские кредиты	902	1 306	(1 001)	(60)	102	(31)	-	1 218
Займы, полученные	848	-	(816)	(94)	112	-	147	197
Обязательства по аренде	61	-	-	-	6	-	(15)	52
Облигации	-	1 000	-	(35)	35	-	-	1 000
<b>Итого</b>	<b>1 811</b>	<b>2 306</b>	<b>(1 817)</b>	<b>(189)</b>	<b>255</b>	<b>(31)</b>	<b>132</b>	<b>2 467</b>

	Баланс на 1 января 2020 г.	Поступ- ления (основной долг)	Платежи (основной долг)	Денежные потоки (проценты)	Проценты и комиссия начислен- ные	Начисление экономии по кредитам	Прочее	Эффект от изменения курса	Баланс на 31 декабря 2020 г.
	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.
Банковские кредиты	14 564	18 102	(13 875)	(832)	1 414	(430)	-	(2 455)	16 488
Займы, полученные от связанных сторон	13 702	-	(11 310)	(1 303)	1 552	-	2 038	(2 019)	2 660
Обязательства по аренде	985	-	-	-	83	-	(200)	(156)	712
Облигации	-	13 861	-	(485)	486	-	-	(324)	13 538
<b>Итого</b>	<b>29 251</b>	<b>31 963</b>	<b>(25 185)</b>	<b>(2 620)</b>	<b>3 535</b>	<b>(430)</b>	<b>1 838</b>	<b>(4 954)</b>	<b>33 398</b>

Компании Группы не подпадают под требования к достаточности чистых активов, налагаемые регулирующими органами.

**(д) Справедливая стоимость финансовых инструментов**

Справедливая стоимость представляет собой сумму, на которую может быть обменен финансовый инструмент в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку, кроме случаев вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная на рынке цена финансового инструмента.

Оценочная справедливая стоимость финансовых инструментов рассчитывалась Группой исходя из имеющейся рыночной информации (при ее наличии) и с помощью соответствующих методик оценки. Однако для интерпретации рыночной информации в целях определения справедливой стоимости необходимо применять профессиональные суждения. Экономика Российской Федерации продолжает проявлять некоторые характерные особенности, присущие развивающимся странам, а экономические условия по-прежнему ограничивают объем операций на финансовых рынках. Рыночные котировки могут быть устаревшими, а также могут зависеть от сделок по срочной вынужденной продаже. По этим причинам они не дают представления о справедливой стоимости финансовых инструментов. При определении справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использовало весь объем имеющейся рыночной информации.

**Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости**

Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой основывается на расчетных будущих потоках денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок по новым инструментам с аналогичным кредитным риском и аналогичным сроком до погашения. Используемые ставки дисконтирования зависят от валюты, срока погашения инструмента и кредитного риска контрагента.



Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**26. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)**

**(д) Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)**

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов, торговой дебиторской и торговой кредиторской задолженности приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.

Краткосрочные депозиты и векселя полученные оцениваются на основе таких параметров, как процентные ставки, платежеспособность и уровень риска.

Оценочная справедливая стоимость долгосрочных депозитов и векселей с фиксированной процентной ставкой и фиксированным сроком погашения основывается на расчетных потоках денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок по новым инструментам с аналогичным кредитным риском и аналогичным сроком до погашения.

**Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости**

Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и фиксированным сроком погашения основывается на расчетных потоках денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок по новым инструментам с аналогичным кредитным риском и аналогичным сроком до погашения. Справедливая стоимость обязательств, подлежащих погашению по требованию или по истечении установленного срока уведомления («обязательства до востребования»), рассчитывается как сумма, подлежащая уплате по требованию и дисконтированная начиная с первого дня, когда она может быть затребована к выплате.

<i>млн руб.</i>	31 декабря 2021 г.		31 декабря 2020 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
<b>Активы</b>				
Займы выданные	128	128	85	85
Прочие финансовые активы	–	–	–	–
Торговая и прочая дебиторская задолженность	94	94	279	279
Денежные средства и их эквиваленты	532	532	1 094	1 094
	<b>754</b>	<b>754</b>	<b>1 458</b>	<b>1 458</b>

<i>млн руб.</i>	31 декабря 2021 г.		31 декабря 2020 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
<b>Обязательства</b>				
Займы, кредиты, облигации	2 681	2 608	2 415	2 398
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 667	1 667	252	252
	<b>4 348</b>	<b>4 275</b>	<b>2 667</b>	<b>2 650</b>

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**26. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)**

**(д) Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)**

<i>тыс. долл.</i>	31 декабря 2021 г.		31 декабря 2020 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
<b>Активы</b>				
Займы выданные	1 722	1 722	1 145	1 145
Прочие финансовые активы	–	–	–	–
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 264	1 264	3 776	3 776
Денежные средства и их эквиваленты	7 158	7 158	14 814	14 814
	<b>10 144</b>	<b>10 144</b>	<b>19 735</b>	<b>19 735</b>

<i>тыс. долл.</i>	31 декабря 2021 г.		31 декабря 2020 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
<b>Обязательства</b>				
Займы, кредиты, облигации	36 092	35 107	32 686	32 456
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22 442	22 442	3 416	3 416
	<b>58 534</b>	<b>57 549</b>	<b>36 102</b>	<b>35 872</b>

Справедливая стоимость кредитов и займов определена путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок процента по кредитам и займам с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками погашения, доступным в настоящий момент (уровень иерархии 3). Денежные потоки дисконтировались с применением текущих процентных ставок, которые по состоянию на 31 декабря 2021 г. составили 15%, по кредитам и займам в рублях (на 31 декабря 2020 г.: 13,25% по кредитам и займам в рублях).

**27. События после отчетной даты**

**Договорные обязательства**

В феврале 2022 года документально оформлена договоренность о снижении цены сделки по приобретению Группой земельного участка общей площадью 110 тыс. кв. м. в Московской области Красногорском районе с 1 800 млн руб. до 1 581 млн руб., данное событие рассматривается Группой как корректирующее событие после отчетной даты. В марте 2022 года компания Группы ООО СЗ «РКС-Нахабино» полностью оплатила задолженность за приобретение земельного участка в сумме 1 381 млн руб.

В феврале 2022 года Группа полностью погасила задолженность по приобретению земельных участков ООО СЗ «РКС-Суханово» в сумме 80 млн руб., обременение было снято.

В январе 2022 года Группой была приобретена компания ООО «Паритет» (с 14 февраля 2022 г. – ООО СЗ «Паритет») – владелец долгосрочного права аренды земельного участка в центральной части Москвы. Стоимость приобретения составила 3 500 млн руб. (в т.ч. задаток в сумме 200 млн руб. – на 31 декабря 2021 г. отражен в составе прочих внеоборотных активов).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**27. События после отчетной даты (продолжение)**

**Заемные средства**

В январе 2022 года между ПАО Сбербанк и ООО «РКС-Москва» заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на сумму 3 574 млн руб., средства по которой были направлены на приобретение земельного участка в центральной части Москвы для строительства комплекса апартаментов с подземным паркингом. Срок погашения – 18 июля 2022 г., процентная ставка 13,15% годовых.

В феврале 2022 года между ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» и ООО СЗ «РКС-Нахабино» заключены кредитные соглашения с общим лимитом 2 245 млн руб., средства по которым были направлены на приобретение земельного участка в Московской области под строительство жилого комплекса и финансирование предпроектной стадии данного проекта. Срок погашения 24 февраля 2024 г. (754 млн руб.) и 10 марта 2024 г. (1 491 млн руб.), процентная ставка 14,26% годовых. В пользу кредитора оформлен залог имущественных прав на земельный участок общей площадью 110 000 кв.м. балансовой стоимостью 1 581 млн руб. на 31 декабря 2021 г.

В феврале 2022 года между связанной стороной и ООО СЗ «РКС-Булатниково» было заключено дополнительное соглашение № 2 к договору о получении займа от 7 октября 2021 г., в соответствии с которым был изменен срок возврата займа с 31 марта 2022 г. на 31 декабря 2026 г.

22 февраля 2022 г. компания Группы ООО «ТД РКС» выпустила биржевые облигации серии 002P-02 номинальной стоимостью 1 000 млн руб. по ставке купона 15% годовых со сроком погашения в 2025 году.

**Прочее**

В январе 2022 года Группой создано юридическое лицо ООО «РКС-Строй», которое будет выполнять функции генерального подрядчика по ряду проектов.

В январе 2022 года заключены договоры аренды на земельные участки под строительство 2-го этапа проекта ЖК «Супернова» по адресу г. Пенза, ул. Серпуховская площадью 19 тыс. кв. м.

В марте 2022 года Вальюстейдж Трейдинг Лимитед вышел из состава владельцев Группы, продав свою долю физическому лицу.

В апреле 2022 года Группой получено разрешение на строительство комплекса апартаментов с подземным паркингом в центральной части Москвы.

В июне 2022 года была зарегистрирована реорганизация в форме присоединения ООО «РКС-Юг» к ООО «Специализированный застройщик «РКС».

В мае 2022 года налоговой службой зарегистрировано снятие с учета компании ООО «РКС-Эсто».

В июне 2022 года общим собранием участников ООО «РКС Девелопмент» было принято решение о внесении дополнительного вклада в уставный капитал в размере 100 млн руб. Денежные средства в полном объеме были перечислены на расчетный счет ООО «РКС Девелопмент» 8 июня 2022 г.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**27. События после отчетной даты (продолжение)**

**Прочее (продолжение)**

В июне 2022 г. Группой учреждена компания ООО СЗ «Одеон».

В феврале 2022 года обострение геополитической напряженности и конфликт, связанный с Украиной, оказали отрицательное влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран ввели новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций. Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Россию. Это привело к росту волатильности на фондовых и валютных рынках. Курс рубля по отношению к иностранным валютам значительно снизился.

28 февраля 2022 г. Центральный банк Российской Федерации принял решение о повышении ключевой ставки до 20%, в период с апреля по июнь 2022 года ключевая снижалась. С 14 июня 2022 г. Центральным банком установлена ключевая ставка 9,5%.

Указами Президента Российской Федерации от 28 февраля 2022 г. № 79, от 1 марта 2022 г. № 81 введен запрет на осуществление валютных операций, связанных с предоставлением резидентами в пользу нерезидентов иностранной валюты по договорам займа и ряд других специальных экономических мер, включающих в том числе запрет зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам, ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств.

Указом Президента Российской Федерации от 8 марта 2022 г. № 100 введен запрет или ограничение на вывоз за пределы территории Российской Федерации и (или) ввоз на территорию Российской Федерации продукции и (или) сырья согласно перечням, определяемым Правительством Российской Федерации.

Ожидается, что данные события могут существенно повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики.

Правительство Российской Федерации разработало и объявило ряд антикризисных мер для поддержки девелопмента, в том числе:

- ▶ упрощена процедура регистрационных действий в отношении объектов капитального строительства, а также установлены новые нормы согласований в сфере градостроительной деятельности (срок согласования генеральных планов и изменений в них теперь не может превышать 1 месяц, а подготовка документация планировки территорий и изменений в генплан и изменений в ПЗЗ могут осуществляться одновременно);
- ▶ срок размещения средств на счетах эскроу может по заявлению участника долевого строительства быть продлен на срок не более 2-х лет;
- ▶ разрешено продление в пределах трех лет действующих сроков аренды земельных участков в государственной или муниципальной собственности независимо от наличия задолженности по арендной плате;
- ▶ отменено большинство обязательных требований в строительстве (требования переводятся в разряд добровольных);
- ▶ введен мораторий на включение новостроек в реестр проблемных объектов.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

**27. События после отчетной даты (продолжение)**

**Прочее (продолжение)**

Помимо этого, Правительство Российской Федерации подтвердило сохранение и финансирование ипотечных программ с господдержкой, также в настоящее время идут обсуждения условий субсидирования процентных ставок по кредитам для застройщиков.

Правительством Российской Федерации анонсировано создание системы контроля за ценами на строительные ресурсы и оперативного реагирования на их изменение, а также единой платформы по ценообразованию в строительстве на базе федеральной информационной системы, интегрированной с другими информсистемами и электронными торговыми площадками

Меры по поддержке строительной отрасли объявлены и на уровне города Москвы, в том числе объявлена беспроцентная отсрочка на полгода по арендным платежам и плате за изменение вида разрешенного использования земельного участка за второй квартал 2022 года, декларирована оперативность согласования изменений проектной документации, связанных с применением альтернативных материалов и технических решений, отменены штрафы за незначительные нарушения сроков строительства для добросовестных застройщиков.

Данные события представляют собой события после отчетного периода, эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. В настоящее время руководство Группы проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

ООО «ЦАТР — аудиторские услуги»  
Прошито и пронумеровано 69 листа(ов)