

Аудиторское заключение
независимого аудитора
о консолидированной финансовой отчетности
Публичного акционерного общества «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичного акционерного общества
«Галс-Девелопмент»)
и его дочерних организаций
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

Апрель 2021 г.

**Аудиторское заключение
независимого аудитора
о консолидированной финансовой отчетности
Публичного акционерного общества «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичного акционерного общества
«Галс-Девелопмент»)
и его дочерних организаций**

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	
Консолидированный отчет о совокупном доходе	9
Консолидированный отчет о финансовом положении	10
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств	12
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	13

Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционерам Публичного акционерного общества
«СГ-Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «СГ-Девелопмент» (ранее - Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент») и его дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2020 г., консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 г., консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2020 г., 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 2020 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.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период.

Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В отношении каждого из указанных ниже вопросов наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения, в том числе по отношению к этим вопросам. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанных ниже вопросов, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита
<i>Признание выручки по договорам с покупателями</i>	
<p>Признание выручки по договорам с покупателями являлось одним из наиболее значимых вопросов нашего аудита, так как сумма выручки является существенной для консолидированной финансовой отчетности. В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» в 2020 году Группа признала выручку в размере 2 344 млн. руб. в связи с выполнением обязанности к исполнению в определенный момент времени.</p>	<p>Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки.</p>
<p>Информация о выручке по договорам с покупателями раскрыта в Примечании 7 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	<p>Для выручки, признаваемой в связи с выполнением обязанности к исполнению в определенный момент времени, мы рассмотрели суждения руководства Группы в отношении индикаторов передачи контроля над активами, на выборочной основе сравнили дату признания выручки с моментом передачи контроля, а также сопоставили сумму признанной выручки с условиями договоров с покупателями.</p> <p>Мы также рассмотрели соответствующие раскрытия в консолидированной финансовой отчетности.</p>
<i>Реорганизация Группы</i>	
<p>В течение 2020 года Группа провела реорганизацию и осуществила несколько сделок по продаже дочерних компаний, ранее относившихся к сегментам «Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем», «Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду» и «Гостиничная недвижимость», а также объекта инвестиционной недвижимости БЦ «SkyLight» и инвестиции в совместное предприятие.</p>	<p>Мы рассмотрели суждение руководства в отношении объединения части сделок по продаже дочерних компаний и активов как связанных, а также проанализировали формирование соответствующего финансового результата.</p> <p>Мы протестировали расчет финансового результата от выбытия дочерних компаний и активов, в том числе сопоставили полученное возмещение с условиями договоров купли-продажи, а чистые активы выбывающих компаний и стоимость выбывающих активов – с данными бухгалтерского учета на дату выбытия. Мы рассмотрели суждение руководства Группы в отношении индикаторов передачи контроля над дочерними компаниями и активами, а также сравнили дату выбытия с моментом передачи контроля над активами, дочерними компаниями и совместным предприятием.</p>

Ключевой вопрос аудита

Реорганизация Группы являлась одним из наиболее значимых вопросов нашего аудита, поскольку стоимость выбывших активов и обязательств, финансовый результат от единой операции по части сделок, прибыль от выбытия дочерних организаций и инвестиции в совместное предприятие, а также прибыль после налогообложения за год от прекращенной деятельности являются существенными для консолидированной финансовой отчетности в целом; процесс реорганизации является сложным, предусматривает соблюдение значительного количества требований антимонопольного и корпоративного законодательства, а также требует от руководства вынесения суждений, в том числе в отношении индикаторов передачи контроля над дочерними компаниями и активами.

Информация о проведенной реорганизации и о прекращенной деятельности раскрыта в Примечаниях 2, 5, 14 и 17 к консолидированной финансовой отчетности.

Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости и долевого инструмента, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Оценка объектов инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости и долевого инструмента, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, являлась одним из наиболее значимых вопросов нашего аудита в связи с тем, что процессы оценки и допущения руководства, использованные при определении их справедливой стоимости указанных активов имеют сложный и субъективный характер, в частности, допущения, в отношении кадастровой стоимости, затрат на строительство, цен реализации объектов недвижимости, операционных расходов, а также ставок дисконтирования и терминальных ставок капитализации.

Информация об объектах инвестиционной недвижимости и долевого инструмента, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, раскрыта в Примечаниях 15 и 21 к консолидированной финансовой отчетности.

Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита

Для анализа соблюдения требований антимонопольного и корпоративного законодательства в ходе реорганизации мы привлекли наших внутренних экспертов в области правовых вопросов.

Мы также рассмотрели соответствующие раскрытия в консолидированной финансовой отчетности и распределение на продолжающуюся и прекращенную деятельность.

Мы рассмотрели профессиональную квалификацию и объективность штатных специалистов Группы, принимающих участие в процессе оценки. Мы сформировали понимание специфики средств внутреннего контроля за процессом оценки руководством.

Мы проанализировали допущения, использовавшихся руководством для формирования кадастровой стоимости, затрат на строительство, цен реализации объектов недвижимости, операционных расходов, а также ставок дисконтирования и терминальных ставок капитализации, и сравнили их с прогнозами аналитиков, бюджетом Группы и данными предыдущих периодов. Для анализа допущений, применявшихся при оценке справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости, мы привлекли наших внутренних экспертов в области оценки недвижимости.

Для анализа допущений, применявшихся при оценке долевого инструмента, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, мы привлекли наших внутренних экспертов в области оценки недвижимости.

Мы также рассмотрели соответствующие раскрытия в консолидированной финансовой отчетности.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на Примечание 40 «События после отчетной даты» к консолидированной финансовой отчетности, а именно на то, что 11 января 2021 г. Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент» изменило наименование с Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент» на Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент». Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Прочая информация, включенная в Годовой отчет Публичного акционерного общества «СГ-Девелопмент» (ранее - Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент») за 2020 год

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете Публичного акционерного общества «СГ-Девелопмент» (ранее - Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент») за 2020 год (далее - «Годовой отчет»), но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений.

Ответственность руководства и Совета директоров 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.

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения 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 Советом директоров, доводя до его 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.

Мы также предоставляем Совету директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о действиях, осуществленных для устранения угроз, или принятых мерах предосторожности.

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

Руководитель, ответственный за проведение аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора, – И.В. Москаленко.



И.В. Москаленко
Партнер
ООО «Эрнст энд Янг»

29 апреля 2021 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент» (ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 16 июля 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739002510.

Местонахождение: 115184, Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4.

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»

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.

ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее - Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

(в миллионах российских рублей, за исключением количества акций и прибыли на акцию)

	Прим.	2020 г.	2019 г. (пересчитано*)
Продолжающаяся деятельность			
Выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи	7	2 081	13 481
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	7, 19	(1 732)	(10 224)
Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи		349	3 257
Выручка от прочей реализации	7	263	229
Себестоимость прочей реализации		(43)	(6)
Валовая прибыль от прочей реализации		220	223
Административные расходы и расходы на продажу	8	(1 191)	(1 936)
Прочие операционные доходы	9	435	159
Прочие операционные расходы	10	(766)	(871)
Операционный (убыток) / операционная прибыль		(953)	832
Прибыль от выбытия дочерних организаций	5	13 352	2 939
Прибыль от выбытия инвестиции в совместное предприятие	17	3 798	-
Финансовые доходы	11	437	490
Финансовые расходы	12	(9 169)	(6 527)
(Отрицательные)/положительные курсовые разницы		(8)	6
Прибыль/(убыток) до налогообложения от продолжающейся деятельности		7 457	(2 260)
Расход по налогу на прибыль	13	(915)	(198)
Прибыль/(убыток) за год от продолжающейся деятельности		6 542	(2 458)
Прекращенная деятельность			
Прибыль после налогообложения за год от прекращенной деятельности	14	16 502	1 514
Прибыль/(убыток) за период		23 044	(944)
Приходящаяся на:			
Собственников материнской компании		23 146	(1 031)
Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах		(102)	87
Итого совокупный доход/(убыток) за год		23 044	(944)
Приходящийся на:			
Собственников материнской компании		23 146	(1 031)
Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах		(102)	87
		23 044	(944)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении		11 031 866	11 033 970
Базовая и разводненная прибыль/(убыток) на акцию за год, в российских рублях		2 098	(93)
Базовая и разводненная прибыль/(убыток) на акцию от продолжающейся деятельности за год, в российских рублях		593	(223)

* Некоторые суммы не согласуются с консолидированной финансовой отчетностью за 2019 год, поскольку отражают произведенные корректировки в связи с выделением прекращенной деятельности, подробная информация о которых представлена в Примечании 14.

Сугаченко В.Н.

29 апреля 2021 г.

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.



Генеральный директор

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Консолидированный отчет о финансовом положении

по состоянию на 31 декабря 2020 г.

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	18	4	1 494
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	15	–	39 740
Нематериальные активы		–	6
Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	21	157	347
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность		–	4
Прочие нефинансовые активы	23	5	266
Отложенные налоговые активы	13	71	1 255
		237	43 112
Оборотные активы			
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	19	33	13 008
Незавершенное строительство		11	–
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	20	78	373
Активы по договорам с покупателями	23	–	265
НДС к возмещению		93	371
Авансовые платежи по налогу на прибыль		6	92
Прочие нефинансовые активы	23	67	638
Денежные средства и денежные эквиваленты	22	3 109	7 443
		3 397	22 190
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	24	–	2 515
		3 397	24 705
Итого активы		3 634	67 817
Капитал и обязательства			
Капитал			
Выпущенный акционерный капитал	25	567	567
Собственные акции, выкупленные у акционеров	25	(150)	(149)
Добавочный капитал		18 296	18 296
Накопленные убытки		(16 053)	(36 127)
Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании		2 660	(17 413)
Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах		179	536
Итого капитал		2 839	(16 877)
Долгосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы	26	–	54 835
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	27	–	68
Встроенные производные финансовые инструменты	31	–	183
Гарантийные депозиты от арендаторов		–	596
Прочие нефинансовые обязательства	29	–	116
Обязательства по аренде	32	4	500
Отложенные налоговые обязательства	13	–	3 009
		4	59 307
Краткосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы	26	–	20 020
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	27	204	2 069
Резервы	28	327	875
Налог на прибыль к уплате		229	119
Обязательства по договорам с покупателями	30	31	1 038
Обязательства по аренде	32	–	52
Прочие нефинансовые обязательства	29	–	898
		791	25 071
Обязательства, непосредственно связанные с активами, предназначенными для продажи	24	–	316
		791	25 387
Итого обязательства		795	84 694
Итого капитал и обязательства		3 634	67 817

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Консолидированный отчет об изменениях в капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

(в миллионах российских рублей)

	Выпущенный акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Накопленные убытки	Капитал, приходящийся на акционеров материнской компании	Неконтроли- руемые доли участия в акционерных обществах	Итого капитал
На 1 января 2020 г.	567	(149)	18 296	(36 127)	(17 413)	536	(16 877)
Прибыль за год	–	–	–	23 146	23 146	(102)	23 044
Итого совокупный доход за год	–	–	–	23 146	23 146	(102)	23 044
Выкуп собственных акций (Примечание 25)	–	(1)	–	–	(1)	–	(1)
Дивиденды объявленные (Примечание 6)	–	–	–	–	–	(255)	(255)
Эффект от досрочного погашения ранее модифицированных кредитов (Примечание 26)	–	–	–	(3 072)	(3 072)	–	(3 072)
На 31 декабря 2020 г.	567	(150)	18 296	(16 053)	2 660	179	2 839
	Выпущенный акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Накопленные убытки	Капитал, приходящийся на акционеров материнской компании	Неконтроли- руемые доли участия в акционерных обществах	Итого капитал
На 1 января 2019 г.	567	(143)	18 296	(33 479)	(14 759)	944	(13 815)
(Убыток)/прибыль за год	–	–	–	(1 031)	(1 031)	87	(944)
Итого совокупный (убыток)/доход за год	–	–	–	(1 031)	(1 031)	87	(944)
Выкуп собственных акций (Примечание 25)	–	(6)	–	–	(6)	–	(6)
Дивиденды объявленные (Примечание 6)	–	–	–	–	–	(495)	(495)
Эффект от досрочного погашения модифицированных кредитов (Примечание 26)	–	–	–	(1 617)	(1 617)	–	(1 617)
На 31 декабря 2019 г.	567	(149)	18 296	(36 127)	(17 413)	536	(16 877)

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Консолидированный отчет о движении денежных средств

за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2020 г.	2019 г. (пересчитано*)
Движение денежных средств по операционной деятельности			
Прибыль/(убыток) до налогообложения от продолжающейся деятельности		7 457	(2 260)
Прибыль до налогообложения от прекращенной деятельности	14	15 840	4 499
Прибыль до налогообложения		23 297	2 239
Корректировки, необходимые для приведения прибыли до налогообложения к денежным потокам			
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	15, 16	(191)	(2 223)
Амортизация	18	73	182
Изменение справедливой стоимости долевых инструментов по справедливой стоимости через прибыль или убыток	10	190	13
Восстановление обесценения основных средств	18	–	(450)
Финансовые доходы	11, 14	(454)	(689)
Финансовые расходы	12, 14	9 643	7 508
Прибыль от выбытия дочерних организаций	5, 14	(26 715)	(2 939)
Прибыль от выбытия инвестиции в совместное предприятие	17	(3 798)	–
Прибыль от продажи активов, классифицированных как предназначенные для продажи	24	(1 583)	–
Прибыль от списания кредиторской задолженности, восстановления резервов, а также возврат налога на имущество	9	(187)	(84)
Штрафы, неустойки по договорам	9	(15)	(180)
Восстановление прочих резервов	9	(55)	–
Списание авансов, выданных под строительство и других активов	10	4	48
Изменение резерва под судебные иски и неустойки по договорам	10	28	113
Отрицательные курсовые разницы		11	14
Денежные потоки до изменений в активах и обязательствах от операционной деятельности		248	3 552
Изменения в дебиторской задолженности по основной деятельности, прочей дебиторской задолженности, активах по договорам с покупателями, НДС к возмещению, прочих финансовых активах и прочих нефинансовых активах		2 285	1 246
Изменение недвижимости, предназначенной для продажи	19	1 644	7 117
Изменения в кредиторской задолженности по основной деятельности, прочей кредиторской задолженности, обязательствах по договорам с покупателями, прочих финансовых обязательствах и прочих нефинансовых обязательствах		310	(10 080)
Денежные средства, полученные от операционной деятельности		4 487	1 835
Уплаченный налог на прибыль		(956)	(905)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		3 531	930
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Приобретения и авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости и основных средств		(57)	(2 354)
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		–	168
Выбытие дочерних компаний, за вычетом переданных денежных средств	5, 14	31 171	3 318
Выбытие инвестиции в совместное предприятие	17	3 798	–
Поступления от продажи активов, классифицированных как предназначенных для продажи	24	3 272	480
Поступления от погашения займов выданных	5, 14	20 982	–
Проценты полученные		404	545
Чистые денежные средства, полученные от инвестиционной деятельности		59 570	2 157
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Погашение кредитов и займов	26, 32	(61 639)	(3 138)
Проценты уплаченные	26, 32	(15 613)	(2 330)
Поступления по кредитам и займам	5, 14	10 115	–
Погашение обязательств по аренде	18	(19)	(35)
Выкуп собственных акций		(1)	(6)
Дивиденды, выплаченные неконтролирующим долям участия в акционерных обществах	6, 25	(255)	(495)
Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности		(67 412)	(6 004)
Влияние пересчета валют на денежные средства и денежные эквиваленты		(23)	–
Чистое снижение денежных средств и денежных эквивалентов		(4 334)	(2 917)
Денежные средства и денежные эквиваленты на 1 января	22	7 443	10 396
Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря		3 109	7 479
Денежные средства, классифицированные как активы, предназначенные для продажи	24	–	(36)
Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря в консолидированном отчете о финансовом положении	22	3 109	7 443

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

1. Общие сведения

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент», ранее известное как Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент» и ОАО «Система-Галс», (далее – «СГ-Девелопмент» или «Компания») и его дочерние организации (далее совместно именуемые «Группа») осуществляют деятельность в сфере девелопмента объектов недвижимости, преимущественно офисной недвижимости класса «А» и «Б» на территории Москвы, торговых центров, элитного жилья, многоквартирных домов, а также объектов инфраструктуры. Группа получает доходы, главным образом, от:

- ▶ продажи объектов коммерческой и жилой недвижимости, а также прав на землю;
- ▶ сдачи в аренду завершенных объектов недвижимости; и
- ▶ предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих услуг.

Основная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации (далее – «РФ») и в странах СНГ, главным образом, в Москве, Московской области, Сочи и Санкт-Петербурге. Большинство организаций, входящих в Группу, зарегистрировано в РФ. Юридический адрес компании: Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Б. Татарская, д. 35, стр. 4.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. Банк ВТБ (ПАО) (далее – «ВТБ») являлся собственником 98,11% акционерного капитала Компании. Конечным собственником Группы является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2020 г. и за год по указанную дату была разрешена к выпуску Генеральным директором Компании 29 апреля 2021 г.

2. Принципы подготовки финансовой отчетности

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 исторической стоимости, за исключением случаев, описанных в учетной политике ниже.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях (далее – «руб.») с округлением всех значений до ближайшего миллиона, кроме случаев, где указано иное.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Реорганизация Группы

В апреле 2020 года основным акционером был принят план реорганизации Группы. В результате реализации данного плана Группа в течение второго и третьего кварталов 2020 года заключила несколько сделок по продаже дочерних компаний, ранее относившихся к сегментам «Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем», «Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду» и «Гостиничная недвижимость» (Примечания 5, 14), а также объекта инвестиционной недвижимости БЦ «SkyLight». Данные операции учитываются как единая операция по выбытию дочерних компаний и указанного объекта инвестиционной недвижимости, поскольку удовлетворяют критериям признания единой операции согласно требованиям МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность».

Во втором квартале в рамках реорганизации Группа также продала инвестицию в совместное предприятие (Примечание 17).

В третьем квартале Группа продала дочерние компании, которым принадлежат гостиница «Swissotel Resort Сочи Камелия» и проект «Камелия» (апартаменты) (Примечание 14).

В результате вышеописанных операций, проведенных в течение второго и третьего кварталов 2020 года, Группа ликвидировала высокую долговую нагрузку, досрочно погасив задолженность по кредитам ВТБ в части основного долга в сумме 61 639 млн. руб. и в части процентов в сумме 15 613 млн. руб. в течение 2020 года (Примечание 26).

В третьем квартале 2020 года Группа приступила к реализации нового проекта по осуществлению всех функций генерального подрядчика и полного сопровождения строительства, а также разработку проектной документации многофункционального спортивного комплекса в г. Москва. Группа также продолжит реализацию недвижимости, предназначенной для продажи, по проекту «IQ квартал».

В результате предпринятых действий Группа аккумулировала достаточно средств для погашения оставшихся действующих обязательств и финансирования деятельности, что позволит ей продолжить деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия в обозримом будущем.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о том, что Группа будет способна продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия. Консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, относящихся к возможности реализации отраженных активов и изменению их классификации, а также к величине и изменению классификации обязательств, которые могли бы потребоваться, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения

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

3.1. Суждения

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

Классификация имущества

Группа классифицирует имеющееся недвижимое имущество в качестве собственных основных средств, инвестиционной недвижимости или недвижимости, предназначенной для продажи исходя из следующего:

- ▶ Инвестиционная недвижимость включает землю и здания (преимущественно офисные помещения, коммерческие склады и площади под предприятиями розничной торговли), которые практически не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости.
- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, включает объекты имущества, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности. Такая недвижимость преимущественно представлена объектами жилой недвижимости, которые Группа строит и намеревается продать до или после завершения строительства.
- ▶ Основные средства включают в себя объекты имущества, используемые Группой с целью предоставления товаров или услуг либо для административных целей.

Договоры операционной аренды – Группа в качестве арендодателя

Группа заключила договоры аренды коммерческой недвижимости, учитываемой в рамках портфеля инвестиционной недвижимости. На основании анализа условий договоров Группа установила, что у нее сохраняются все существенные риски и выгоды, связанные с владением указанным имуществом, и, следовательно, применяет к этим договорам порядок учета, определенный для договоров операционной аренды.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения (продолжение)

3.1. Суждения (продолжение)

Договоры аренды – Группа в качестве арендатора

Определение 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.

Группа применяет суждение, чтобы определить, имеется ли у нее достаточная уверенность в том, что она исполнит опцион на продление. При этом Группа учитывает все уместные факторы, приводящие к возникновению экономического стимула для исполнения опциона на продление аренды. После даты начала аренды Группа повторно оценивает срок аренды при возникновении значительного события либо изменения обстоятельств, которое подконтрольно Группе и влияет на ее способность исполнить (или не исполнить) опцион на продление аренды (например, изменение бизнес-стратегии).

Признание выручки

Суждения, сформированные в процессе применения положений учетной политики, связанных с выручкой, представлены в соответствующем разделе Примечания 4 ниже.

3.2. Оценочные значения и допущения

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

Оценка чистой стоимости реализации недвижимости, предназначенной для продажи

Недвижимость, предназначенная для продажи, отражается по наименьшей из двух величин: первоначальной стоимости и чистой стоимости реализации.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения (продолжение)

3.2. Оценочные значения и допущения (продолжение)

Чистая стоимость реализации завершенных объектов недвижимости, предназначенной для продажи, оценивается с учетом рыночных условий и цен, существующих на отчетную дату, 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, предусмотренных в текущем бюджете и скорректированных на временную стоимость денег, если таковая является существенной.

Оценка инвестиционной недвижимости

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определяется штатными оценщиками Компании на основании признанных методик оценки. К ним относятся метод капитализации дохода и метод дисконтированных денежных потоков. В отдельных случаях справедливая стоимость определяется исходя из информации о последних по времени сделках с недвижимостью, имеющей сходные характеристики и местоположение.

Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости также оцениваются по справедливой стоимости, которая определяется штатными оценщиками Компании, кроме случаев, когда такая стоимость не может быть определена с достаточной степенью достоверности. В исключительных случаях, когда определение справедливой стоимости с достаточной степенью достоверности не представляется возможным, оцениваемые объекты недвижимости отражаются по фактической стоимости. Справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости определяется с использованием метода дисконтированных денежных потоков (далее – «Метод ДДП») или метода остаточной стоимости.

Процесс определения справедливой стоимости предполагает использование оценочных данных, таких как размер денежных потоков, которые будет генерировать объект оценки в будущем (которые определяются с учетом таких факторов, как возможность сдачи в аренду, характеристики арендаторов, ожидаемая доходность объекта, капитальная стоимость приспособлений, принадлежностей, машин и оборудования, экологическая составляющая и общая ремонтпригодность и состояние объекта), а также ставок дисконтирования, применяемых в отношении таких активов. Кроме того, при определении справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости учитываются риски, связанные со строительством и использованием таких объектов (в т.ч. риски, связанные с производством строительных работ и сдачей объектов в аренду). Указанные оценки основаны на конъюнктуре местного рынка по состоянию на отчетную дату.

Наиболее значимые методики и допущения, использованные оценщиками при определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, приведены в Примечаниях 15 и 16.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения (продолжение)

3.2. Оценочные значения и допущения (продолжение)

Налогообложение

В отношении интерпретации сложного налогового законодательства, изменений в налоговом законодательстве, а также сумм и сроков получения будущего налогооблагаемого дохода существует неопределенность. С учетом значительного разнообразия операций Группы, а также долгосрочного характера и сложности существующих договорных отношений, разница, возникающая между фактическими результатами и принятыми допущениями, или будущие изменения могут повлечь за собой корректировки уже отраженных в отчетности сумм расходов и доходов по налогу на прибыль. Основываясь на обоснованных допущениях, Группа создает резервы под возможные последствия налоговых проверок, проводимых налоговыми органами стран, в которых она осуществляет свою деятельность. 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 возникнуть по большому количеству вопросов в зависимости от условий, преобладающих в стране, в которой зарегистрированы компании Группы.

Отложенные налоговые активы признаются по всем неиспользованным налоговым убыткам в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены налоговые убытки. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в консолидированной финансовой отчетности, на основании вероятных сроков получения и величины будущей налогооблагаемой прибыли, а также стратегии налогового планирования, необходимо существенное суждение руководства. Дополнительная информация приводится в Примечании 13.

Оценка финансовых инструментов по справедливой стоимости

В случаях, когда справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, признанных в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основе котировок на активных рынках, она определяется с использованием различных методов оценки. В качестве исходных данных для таких оценок по возможности используется информация с наблюдаемых рынков, однако в тех случаях, когда это не представляется практически осуществимым для установления справедливой стоимости требуется определенная доля профессионального суждения. Суждения включают учет таких исходных данных как риск ликвидности, кредитный риск, рыночные цены и волатильность. Изменения в допущениях относительно данных факторов могут оказать влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций на 31 декабря 2020 г.

Контроль осуществляется в том случае, если Группа подвергается рискам изменения доходов от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение таких доходов, а также возможность влиять на эти доходы через осуществление своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- ▶ наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- ▶ наличие у Группы подверженности риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций, или прав на получение таких доходов;
- ▶ наличие у Группы возможности использовать свои полномочия для влияния на величину доходов.

Как правило, предполагается, что большинство прав голоса обуславливает наличие контроля. Для подтверждения такого допущения и при наличии у Группы менее большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия полномочий в отношении данного объекта инвестиций:

- ▶ соглашение(я) с другими держателями прав голоса в объекте инвестиций;
- ▶ права, предусмотренные другими соглашениями;
- ▶ права голоса и потенциальные права голоса, имеющиеся у Группы.

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трех компонентов контроля.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода относятся на акционеров материнской организации Группы и неконтролирующие доли участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо у неконтролирующих долей участия.

Дочерние организации полностью консолидируются 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.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Принципы консолидации (продолжение)

Изменение доли участия в дочерней организации без потери контроля учитывается как операция с собственным капиталом.

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.

Доля участия Группы и процент голосующих акций в основных дочерних организациях на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. представлены следующим образом:

Организация	Место- нахождение	Проект	Доля участия и процент голосующих акций	
			31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
ПАО «СГ-Девелопмент»	Россия	БЦ «SkyLight»	Материнская компания	
ООО «Галс Технический заказчик»	Россия	МСТК Динамо	100%**	–
ОАО «Бэйджинг-Инвест»	Россия	ЖК «Сады Пекина»	–	100%*
АО «Промресурс»	Россия	БЦ «Даниловский Форт»	–	100%*
АО «ИРТ»	Россия	ЖК «Наследие»	–	100%*
АО «Лубянка-Девелопмент»	Россия	«ЦДМ на Лубянке»	–	100%*
ООО «Искра-Парк»	Россия	«Искра-парк»	–	100%*
АО «Галс-Технопарк»	Россия	«Театральный дом»	–	100%*
АО «Пансионат Камелия»	Россия	«Камелия»	–	100%*
АО «ЭЗНХ»	Россия	ЖК «Литератор»	–	100%*
АО «Бизнеспарк Новая Рига»	Россия	ЖК «Wine House»	–	100%*
CiTer Invest B.V.	Нидерланды	IQ-квартал	50,5%	50,5%
ОАО «ГОК «Пекин»	Россия	Гостиничный комплекс «Пекин»	–	100%*

* Выбытие дочерних компаний согласно плану реорганизации Группы (Примечания 2, 5, 14).

** Компания, созданная в 2020 году, в целях участия в новом проекте МСТК Динамо.

Доли участия в совместных предприятиях

Группа имеет договорные отношения с другими сторонами о создании совместных предприятий в форме совместного контроля над другими компаниями.

Группа отражает свою долю участия в активах и обязательствах такой компании с использованием метода долевого участия. Согласно этому методу, долевое участие в совместном предприятии учитывается по себестоимости плюс изменения в доле Группы в чистых активах совместного предприятия после приобретения, за вычетом распределенной прибыли. В отчете о совокупном доходе Группы отражается доля Группы в результатах деятельности совместного предприятия после вычета налогов.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Инвестиции в ассоциированные организации

Учет инвестиций Группы в ассоциированные организации осуществляется по методу долевого участия. Ассоциированные организации – это организации, на которые Группа оказывает существенное влияние.

В соответствии с методом долевого участия инвестиции в ассоциированные организации отражаются в отчете о финансовом положении по стоимости приобретения плюс изменения доли Группы в чистых активах ассоциированной организации, произошедшие после приобретения. Гудвил, связанный с ассоциированной организацией, включается в балансовую стоимость инвестиций, не амортизируется и не тестируется отдельно на предмет обесценения.

Доля Группы в результатах операционной деятельности ассоциированных организаций отражается в отчете о совокупном доходе. В случае изменений, отраженных непосредственно в составе капитала ассоциированной организации, Группа отражает принадлежащую ей долю в данных изменениях и раскрывает соответствующую информацию в отчете об изменениях капитала (если применимо). Нереализованные прибыли и убытки по операциям между Группой и ассоциированной организацией исключаются в части, соответствующей доле Группы в ассоциированной организации.

Доля прибыли или убытка ассоциированной организации отражается в отчете о совокупном доходе. Эта прибыль относится на акционеров ассоциированной организации и, таким образом, представляет собой прибыль или убыток после налогообложения и выделения неконтролирующих долей участия в дочерних компаниях ассоциированных организаций.

Финансовая отчетность ассоциированных организаций подготавливается за тот же отчетный период, что и отчетность Группы. В случае необходимости в учетную политику вносятся корректировки для приведения ее в соответствие с учетной политикой Группы.

После применения метода долевого участия Группа определяет необходимость отражения дополнительного убытка от обесценения инвестиций Группы в ассоциированные организации.

В случае потери существенного влияния над ассоциированной организацией Группа оценивает и признает оставшиеся инвестиции по их справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью ассоциированной организации на момент потери существенного влияния и справедливой стоимостью оставшихся инвестиций и поступлениями от выбытия признается в составе прибыли или убытков.

Сделки 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.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Классификация активов и обязательств

Группа определила, что обычный операционный цикл по отдельным проектам составляет от 3 до 13 лет в зависимости от сложности проектов и типов строящихся объектов недвижимости. Активы и обязательства, относящиеся к сегменту недвижимости, предназначенной для продажи, классифицируются как оборотные и краткосрочные соответственно, в случае если они будут реализованы, либо погашены в рамках обычных операционных циклов, определенных в отношении отдельных проектов.

Обычный операционный цикл Группы для прочих сегментов остается равным двенадцати месяцам. Активы и обязательства относятся к оборотным/краткосрочным, если их реализация или урегулирование ожидается в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства относятся к внеоборотным/долгосрочным.

Пересчет иностранных валют

Консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях, которые являются функциональной валютой и валютой представления отчетности Компании и всех ее дочерних организаций. Операции в иностранных валютах первоначально отражаются в функциональной валюте по курсу, действующему на дату операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в функциональную валюту по курсу на отчетную дату. Все разницы отражаются в составе прибыли или убытков.

Неденежные статьи, оцениваемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату операции. Неденежные статьи, оцениваемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

Затраты по займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением или строительством актива (включая инвестиционную недвижимость и недвижимость, предназначенную для продажи), требующего продолжительного периода времени для его подготовки к предполагаемому использованию или к продаже, капитализируются в составе первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные Группой в связи с заемными средствами.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Затраты по займам (продолжение)

Проценты, капитализированные по займам, полученным на общие цели, рассчитываются на основе ставки капитализации. В тех случаях, когда займы относятся к конкретным девелоперским проектам, капитализируется общая сумма процентов по данным займам за вычетом всех инвестиционных доходов, возникших в результате временного инвестирования заемных средств. Проценты капитализируются с начала строительных работ до момента их практического завершения. Капитализация затрат на финансирование приостанавливается в случае продолжительных перерывов в осуществлении работ. Проценты также включаются в стоимость объекта недвижимости, приобретенного для целей реконструкции, но исключительно при условии проведения работ по подготовке актива к реконструкции.

Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность

Группа классифицирует внеоборотные активы и группы выбытия как предназначенные для продажи, если их балансовая стоимость подлежит возмещению, в основном, посредством их продажи или распределения, а не в результате продолжающегося использования. Такие внеоборотные активы и группы выбытия, классифицированные как предназначенные для продажи, оцениваются по наименьшему из двух значений – балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Критерий классификации объекта в качестве предназначенного для продажи считается соблюденным лишь в том случае, если вероятность продажи высока, а актив или группа выбытия могут быть незамедлительно проданы в своем текущем состоянии. Действия, необходимые для осуществления продажи, должны указывать на малую вероятность значительных изменений в связи с продажей, а также отмены продажи. Руководство должно иметь твердое намерение совершить продажу в течение одного года с даты классификации.

Активы и обязательства, классифицированные в качестве предназначенных для продажи, представляются отдельно в качестве оборотных/краткосрочных статей в отчете о финансовом положении.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает завершенные строительством объекты недвижимости, а также объекты в стадии строительства и реконструкции, удерживаемые с целью получения арендных платежей или доходов от прироста их стоимости или и того, и другого. К инвестиционной недвижимости относятся также земельные участки, целевое использование которых еще не определено.

Инвестиционная недвижимость изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. К затратам по сделке относятся налоги на передачу недвижимости, стоимость юридических услуг, а также первоначальные комиссионные расходы по договору аренды, связанные с доведением объекта недвижимости до состояния, пригодного к эксплуатации. Балансовая стоимость также включает в себя затраты, связанные с заменой части имеющегося объекта инвестиционной недвижимости на момент их понесения, если они отвечают критериям признания.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Инвестиционная недвижимость (продолжение)

После первоначального признания инвестиционная недвижимость отражается по справедливой стоимости. Доходы и расходы, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в состав прибылей и убытков за тот год, в котором они возникли. Чтобы избежать «двойного счета», для целей данной консолидированной финансовой отчетности расчетная справедливая стоимость:

- ▶ увеличивается на балансовую стоимость обязательств перед главным арендатором или собственником, отраженных в отчете о финансовом положении в составе обязательств по аренде;
- ▶ увеличивается или уменьшается на справедливую стоимость деривативов, встроенных в договоры аренды.

Признание инвестиционной недвижимости прекращается при ее выбытии, либо в случае если она выведена из эксплуатации и от ее выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Любые доходы или расходы, связанные с выводом из эксплуатации или выбытием инвестиционной недвижимости, отражаются в составе прибылей и убытков в том году, в котором инвестиционная недвижимость была выведена из эксплуатации или выбыла.

Доходы и расходы от выбытия инвестиционной недвижимости определяются как разница между чистым поступлением от выбытия актива и его балансовой стоимостью на дату выбытия.

Переводы в состав инвестиционной недвижимости осуществляются только тогда, когда имеет место изменение характера ее использования, например, окончание ее использования владельцем или начало операционной аренды. Переводы из состава инвестиционной недвижимости осуществляются только тогда, когда имеет место изменение характера ее использования, например, начало ее использования владельцем или начало реконструкции с целью последующей продажи.

Основные средства

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и/или накопленных убытков от обесценения (при наличии). Такая стоимость включает в себя затраты, связанные с заменой части основных средств, и затраты по займам на финансирование долгосрочных строительных проектов, если они отвечают критериям признания. В случаях, когда требуется периодическая замена существенной части основных средств, Группа признает такую часть основных средств в качестве отдельных активов с конкретными сроками полезного использования и соответствующим износом. Аналогично, затраты на проведение крупномасштабных инспекций отражаются в составе балансовой стоимости основных средств, если они отвечают критериям признания. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание отражаются в составе прибылей и убытков по мере понесения.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Основные средства (продолжение)

Амортизация основных средств рассчитывается линейным методом в течение расчетных сроков полезного использования актива:

- | | |
|----------------|----------------|
| ▶ здания | 30 лет; |
| ▶ оборудование | от 3 до 5 лет. |

Объект основных средств и любая его первоначально признанная существенная часть снимаются с учета по выбытию или когда ожидается, что дальнейшее использование или выбытие в будущем не принесут экономических выгод. Доходы или расходы, возникающие в результате списания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в состав прибылей и убытков за тот отчетный год, в котором актив был списан.

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

Аренда

Группа признает активы в форме права пользования и обязательства по аренде по тем договорам аренды, которые ранее классифицировались как операционная аренда, за исключением краткосрочной аренды.

Группа в качестве арендодателя

Информация представлена в подразделе «Признание выручки», «Арендный доход».

Группа в качестве арендатора

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 актива 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. Активы в форме права пользования, признанные в составе основных средств, амортизируются в соответствии со сроком действия договоров аренды. Активы в форме права пользования проверяются на предмет обесценения.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Аренда (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 обязательства 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, т.е. не превышающей 300 тыс. руб. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расхода по аренде линейным методом в течение срока аренды.

Нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретенные отдельно, первоначально оцениваются по фактической стоимости. Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (при наличии). Самостоятельно созданные нематериальные активы (за исключением капитализируемых затрат на разработку), не капитализируются, а расходы относятся на прибыль или убыток в том году, в котором они были понесены.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Нематериальные активы (продолжение)

Нематериальные активы с конечным сроком полезного использования амортизируются линейным методом в течение срока полезного использования и анализируются на предмет обесценения в случае наличия признаков возможного обесценения нематериального актива. Периоды и методы амортизации нематериальных активов с конечным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого отчетного года. Изменение предполагаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, включенных в актив, отражается в финансовой отчетности как изменение периода или метода амортизации, в зависимости от ситуации, и учитывается как изменение оценочных значений. Расходы на амортизацию нематериальных активов с конечным сроком полезного использования признаются в отчете о совокупном доходе в той категории расходов, которая соответствует функции нематериального актива.

Доходы или расходы, возникающие в связи со снятием с учета нематериального актива, определяются как разница между чистой выручкой от выбытия и балансовой стоимостью актива и отражаются в составе прибылей и убытков в момент списания указанного актива.

Права на строительство

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

Капитализированные права на строительство, отраженные при первоначальном приобретении в составе нематериальных активов, оцениваются по стоимости приобретения за вычетом накопленных убытков от обесценения до момента начала строительных работ. В момент начала строительства комплекса объектов недвижимости (в том числе отдельных корпусов) стоимость права на строительство амортизируется пропорционально полезной площади корпуса (объекта недвижимости) в общей полезной площади комплекса (объекта недвижимости). Амортизация включается в состав незавершенного строительства, включенного в состав недвижимости, предназначенной для продажи, или в незавершенные объекты инвестиционной недвижимости.

Финансовые активы

Финансовые активы Группы включают денежные средства и денежные эквиваленты, дебиторскую задолженность по основной деятельности и прочую дебиторскую задолженность, займы выданные, а также долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Классификация финансовых инструментов при первоначальном признании зависит от договорных условий и бизнес-модели, используемой для управления инструментами. 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.

Группа классифицирует все свои финансовые активы на основании бизнес-модели, используемой для управления активами, и договорных условий активов как оцениваемые по:

- ▶ амортизированной стоимости;
- ▶ справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ССПСД);
- ▶ ССПУ.

Группа классифицирует и оценивает производные инструменты и инструменты, предназначенные для торговли, по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ССПУ).

Оценка бизнес-модели

Группа определяет бизнес-модель на уровне, который лучше всего отражает, каким образом осуществляется управление объединенными в группы финансовыми активами для достижения определенной цели бизнеса.

Бизнес-модель Группы оценивается не на уровне отдельных инструментов, а на более высоком уровне агрегирования портфелей и основана на наблюдаемых факторах, таких как:

- ▶ каким образом оценивается результативность бизнес-модели и доходность финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели, и каким образом эта информация сообщается ключевому управленческому персоналу организации;
- ▶ риски, которые влияют на результативность бизнес-модели (и на доходность финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели) и, в частности, способ управления данными рисками;
- ▶ каким образом вознаграждаются менеджеры, управляющие бизнесом (например, основано ли вознаграждение на справедливой стоимости управляемых активов или на полученных денежных потоках, предусмотренных договором);
- ▶ ожидаемая частота, объем и сроки продаж также являются важными аспектами при оценке бизнес-модели Группы.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Оценка бизнес-модели основана на сценариях, возникновение которых обоснованно ожидается, без учета т.н. «наихудшего» или «стрессового» сценариев. Если денежные потоки после первоначального признания реализованы способом, отличным от ожиданий Группы, Группа не изменяет классификацию оставшихся финансовых активов, удерживаемых в рамках данной бизнес-модели, но в дальнейшем принимает такую информацию во внимание при оценке недавно созданных или недавно приобретенных финансовых активов.

Тест «исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга» (тест SPPI)

В рамках второго этапа процесса классификации Группа оценивает договорные условия финансового актива, чтобы определить, являются ли предусмотренные договором денежные потоки по активу исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга (т.н. тест SPPI).

Для целей данного теста «основная сумма долга» представляет собой справедливую стоимость финансового актива при первоначальном признании, и она может изменяться на протяжении срока действия данного финансового актива (например, если имеют место выплаты в счет погашения основной суммы долга или амортизация премии/дисконта).

Наиболее значительными элементами процентов в рамках кредитного договора обычно являются возмещение за временную стоимость денег и возмещение за кредитный риск. Для проведения теста SPPI Группа применяет суждение и анализирует уместные факторы, например, в какой валюте выражен финансовый актив, и период, на который установлена процентная ставка.

В то же время договорные условия, которые оказывают более чем пренебрежимо малое влияние на подверженность рискам или волатильность предусмотренных договором денежных потоков, не связанных с базовым кредитным соглашением, не обуславливают возникновения предусмотренных договором денежных потоков, которые являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга. В таких случаях финансовый актив Группа оценивает по ССПУ.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства Группы включают кредиторскую задолженность по основной деятельности и прочую кредиторскую задолженность, гарантийные депозиты от арендаторов, кредиты и займы, а также производные финансовые инструменты.

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

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые обязательства (продолжение)

Кредиты и займы

После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Прибыли и 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 отчете о совокупном доходе.

Производные финансовые инструменты

Производные финансовые инструменты первоначально признаются по справедливой стоимости на дату заключения договора по производному инструменту и впоследствии переоцениваются по справедливой стоимости. Производные инструменты учитываются как финансовые активы, если их справедливая стоимость положительна, и как финансовые обязательства, если их справедливая стоимость отрицательна.

Прибыли или убытки, возникающие в результате изменений справедливой стоимости производных инструментов, признаются непосредственно в составе прибыли или убытка. Встроенные производные финансовые инструменты выделяются и учитываются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Снятие с учета финансового обязательства происходит в случае исполнения, отмены или истечения срока действия соответствующего обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличных условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства первоначальное обязательство снимается с учета, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в балансовой стоимости обязательств в составе прибыли или убытка.

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

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налог на добавленную стоимость

В соответствии с российским налоговым законодательством налог на добавленную стоимость (НДС) по приобретенным товарам и услугам подлежит возмещению путем зачета против суммы задолженности по НДС, начисляемого на реализуемую продукцию и услуги Группы. НДС к возмещению возникает, когда сумма НДС по приобретенным товарам и услугам превышает НДС, относящийся к реализации продукции и услуг. Долгосрочный НДС к возмещению отражается по справедливой стоимости на дату возникновения, а на последующие отчетные даты учитывается по амортизированной стоимости.

Недвижимость, предназначенная для продажи

Недвижимость, приобретаемая или сооружаемая для продажи в ходе обычной деятельности, а не для получения арендного дохода или дохода от прироста стоимости капитала, учитывается в качестве запасов и оценивается по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой стоимости реализации.

Себестоимость включает:

- ▶ права земельной собственности и права аренды;
- ▶ суммы, уплаченные подрядчикам за строительство;
- ▶ затраты по кредитам и займам, если они отвечают критериям признания согласно МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам», затраты на планирование и проектирование, затраты на подготовку строительной площадки, стоимость юридических услуг, налоги на передачу недвижимости, накладные расходы, связанные со строительством и прочие соответствующие расходы.

Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи, признанная в составе прибыли или убытка при выбытии, определяется на основе прямых затрат по строительству отдельного объекта и доли накладных расходов, связанных со строительством, распределенных пропорционально размеру реализованного объекта недвижимости.

Выручка от реализации объектов жилой недвижимости отражается в соответствии с принципами признания выручки, описанными далее в соответствующем разделе.

Операции по обмену

Группа заключает с местными органами власти договоры об инвестировании или совместном инвестировании в строительство объектов жилой недвижимости. По условиям инвестиционных договоров Группа берет на себя обязательства по строительству зданий, некоторое количество квартир и нежилых площадей которых затем безвозмездно передается местным органам власти. Обязательство Группы передать местным органам власти ряд объектов является неотъемлемой частью инвестиционного договора, предоставляющего Группе право осуществлять застройку. Таким образом, Группа обменивает объекты недвижимости на права на строительство.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Операции по обмену (продолжение)

Обмениваемые товары различаются по характеру, следовательно, данные сделки являются сделками по существу и обмен рассматривается в качестве операции, генерирующей выручку. Размер выручки оценивается по справедливой стоимости полученного права на строительство, скорректированного на сумму переданных денежных средств или их эквивалентов. Если справедливая стоимость полученных товаров или услуг не может быть определена с достаточной степенью точности, выручка отражается по справедливой стоимости переданных товаров или услуг, скорректированной на сумму перечисленных денежных средств или их эквивалентов.

Так как Группа получает права на строительство до фактической передачи объектов недвижимости местным органам власти, в учете отражается нефинансовое обязательство по будущей поставке объектов. На дату обмена, которой обычно является дата подписания инвестиционного договора, Группа признает права на строительство в качестве нематериального актива (с последующим включением в общие затраты на сооружение таких зданий), а обязательство по строительству объекта недвижимости – в качестве нефинансового обязательства (что по характеру является авансовым платежом, полученным от органов власти). Группа признает выручку на дату подписания акта приемки. Стоимость строительства квартир и сооружений, передаваемых органам власти, учитывается до завершения строительства как незавершенное производство, а после фактической продажи органам власти отражается как себестоимость реализации.

Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. Если такие признаки имеют место или если требуется проведение ежегодной проверки актива на обесценение, Группа производит оценку возмещаемой стоимости актива. Возмещаемая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки (ПГДП) – это наибольшая из следующих величин: справедливая стоимость актива (ПГДП), за вычетом затрат на продажу, и стоимость от использования актива (ПГДП). Возмещаемая стоимость определяется для каждого актива в отдельности, за исключением случаев, когда актив не генерирует притоки денежных средств, которые в основном независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. Если балансовая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки, превышает его возмещаемую стоимость, актив считается обесцененным и списывается до возмещаемой стоимости. При оценке стоимости от использования актива ожидаемые будущие денежные потоки дисконтируются по ставке дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, присущие данному активу.

При определении справедливой стоимости актива за вычетом затрат на продажу учитываются данные по последним рыночным сделкам (при наличии). При отсутствии таких сделок используется соответствующая модель оценки. Эти расчеты подтверждаются оценочными коэффициентами или прочими доступными показателями справедливой стоимости.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Обесценение нефинансовых активов (продолжение)

При расчете обесценения нефинансовых активов Группа руководствуется данными детализированных бюджетов и прогнозов, составляемых отдельно для каждого из подразделений Группы, генерирующих денежные потоки, к которым относятся конкретные активы. Такие бюджеты и прогнозы обычно охватывают пятилетний период. Для более длительных сроков рассчитываются долгосрочные темпы роста, которые затем применяются для прогнозирования будущих денежных потоков по истечении пяти лет.

Убытки от обесценения, связанные с текущей деятельностью, признаются в прибылях и убытках в составе тех категорий расходов, которые соответствуют функции обесцененного актива.

На каждую отчетную дату Группа определяет в отношении активов, за исключением гудвила, имеются ли признаки того, что ранее признанные убытки от обесценения больше не существуют или сократились. При наличии таких признаков Группа рассчитывает возмещаемую стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются только в том случае, если имело место изменение в допущениях, которые использовались для определения возмещаемой суммы актива, со времени последнего признания убытка от обесценения. При этом после восстановления убытка от обесценения балансовая стоимость актива не должна превышать его возмещаемой стоимости, а также балансовой стоимости, за вычетом амортизации, по которой данный актив признавался бы в случае, если в предыдущие годы не был бы признан убыток от обесценения. Такое восстановление признается в составе прибыли или убытка.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты, отраженные в отчете о финансовом положении, включают в себя денежные средства в банках и краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев.

Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтролирующих долей участия в обществах с ограниченной ответственностью

Неконтролирующие доли участия в дочерних организациях Группы, учрежденных в форме обществ с ограниченной ответственностью («ООО»), не соответствуют условиям долевых инструментов, так как в соответствии с российским законодательством и уставом дочерних организаций участники таких предприятий имеют право требовать выкупа своей доли участия в обмен на денежное вознаграждение. Исходя из положений законодательства, регулирующего срок выхода из состава участников, чистые активы, приходящиеся на держателей неконтролирующих долей участия в ООО, были отражены в составе краткосрочных обязательств.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтролирующих долей участия в обществах с ограниченной ответственностью (продолжение)

Доля в прибылях и убытках указанных дочерних организаций, приходящаяся на держателей неконтролирующих долей участия, представляется в отчете о совокупном доходе в составе финансовых доходов или расходов. При отрицательных чистых активах дочерних организаций Группы, имеющих организационно-правовую форму ООО, неконтролирующие доли участников отражаются в составе капитала.

Депозиты, внесенные по договорам операционной аренды – Группа в качестве арендодателя

Депозиты, внесенные арендаторами на начало действия договора операционной аренды, по которым не начисляются проценты, или проценты по которым начисляются по ставке ниже рыночной, первоначально учитываются по справедливой стоимости в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*». Справедливая стоимость депозитов определяется с использованием преобладающей рыночной процентной ставки по аналогичным займам с учетом кредитоспособности Группы, а также в зависимости от фактов и обстоятельств и дополнительного обеспечения, имеющегося в распоряжении арендатора. Превышение основной суммы депозита над его справедливой стоимостью учитывается в качестве отложенного арендного дохода и амортизируется линейным методом в течение срока аренды в соответствии с МСФО (IFRS) 16. Тем временем процент по депозиту учитывается с использованием метода эффективной процентной ставки.

Признание выручки

Выручка от продажи гостиничных номеров и прочих услуг

Выручка от продажи гостиничных номеров признается в период их заселения по мере фактической реализации услуг гостиницы, а выручка от прочих услуг – в момент их оказания.

Арендный доход

Арендный доход по договорам операционной аренды, за вычетом непосредственных затрат Группы по заключение таких договоров, отражается равномерно в течение срока аренды, за исключением условного арендного дохода, отражаемого по мере возникновения.

Расходы, связанные с мерами стимулирующего характера, направленными на привлечение арендаторов, распределяются равномерно в течение срока аренды, даже если платежи осуществляются по иному принципу. Срок аренды – это не подлежащий отмене период аренды, а также любые дополнительные периоды, на которые арендатор вправе продлить аренду, если на дату принятия аренды имеется обоснованная уверенность в том, что арендатор намеревается воспользоваться этим правом.

Суммы, полученные от арендаторов в связи с прекращением действия договора аренды или в качестве компенсации за причиненный арендованному имуществу ущерб, признаются в составе прибылей и убытков по мере получения.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Признание выручки (продолжение)

Процентный доход

Процентный доход отражается по мере начисления с использованием метода эффективной ставки процента.

Плата за обслуживание и возмещаемые арендаторами расходы

Доход от перевыставления расходов арендаторам отражается в том периоде, когда расход может быть возмещен по условиям договора аренды. Плата за обслуживание и прочие подобные поступления включаются в полный объем в состав выручки, так как, по мнению руководства, Группа в данном случае выступает в роли принципала.

Реализация 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.

Группа считает, что по договорам с покупателями, связанным с реализацией объектов недвижимости, обязанность к исполнению выполняется в момент подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости за исключением договоров долевого участия, заключенных после 1 января 2017 г., когда вступила в силу новая редакция Федерального закона № 214-ФЗ. Основное изменение законодательства привело к тому, что договоры долевого участия стали нерасторжимыми. По таким договорам 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.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Признание выручки (продолжение)

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.

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.

Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи, определяется также на пропорциональной основе по степени завершенности объекта строительства.

Контрактные обязательства по договорам с покупателями признаются без НДС. Сумма НДС при признании обязательств по договорам с покупателями относится в уменьшение НДС к возмещению.

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, должны амортизироваться 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.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Признание выручки (продолжение)

Группа решила использовать необязательное упрощение практического характера, позволяющее признавать дополнительные затраты на заключение договора в качестве расходов по мере возникновения, поскольку срок амортизации актива, который был бы признан в результате капитализации таких затрат, составляет не более одного года. У Группы отсутствуют какие-либо затраты на заключение договора, которые отвечают критериям для капитализации.

Налоги

Текущий налог на прибыль

Текущие налоговые активы и обязательства оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Для расчета данной суммы использовались налоговые ставки и законодательство, вступившие или фактически вступившие в силу на отчетную дату. Текущий налог на прибыль, относящийся к статьям, отражаемым непосредственно в составе прочего совокупного дохода или капитала, отражается в составе прочего совокупного дохода или капитала соответственно, а не в составе прибылей и убытков. Руководство периодически оценивает налоговые позиции, принятые в налоговых декларациях, в отношении ситуаций, в которых действующее налоговое законодательство может толковаться по-разному, и по мере необходимости формирует резервы.

Отложенный налог на прибыль

Отложенные налоги на прибыль рассчитываются на основе балансового метода в отношении всех временных разниц, существующих на отчетную дату, между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности, за исключением следующих случаев:

- ▶ когда временная разница возникает в результате первоначального признания гудвила, актива или обязательства в ходе сделки, не являющейся объединением бизнеса, и на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- ▶ по налогооблагаемым временным разницам, связанным с инвестициями в дочерние и совместные предприятия, когда время восстановления временных разниц поддается контролю со стороны материнской компании, участника совместного предприятия или инвестора и существует вероятность того, что временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налоги (продолжение)

Отложенные налоговые активы признаются только в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены эти уменьшающие налоговую базу временные разницы, перенесенные на будущие периоды налоговые вычеты и налоговые убытки. В соответствии со статьей 283 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщик вправе зачесть налоговые убытки против полученной прибыли в течение налоговых периодов, следующих за налоговым периодом, в котором возникли эти убытки. В этой связи уверенность Группы в возможности использовать отложенный налоговый актив, связанный с налоговыми убытками, ассоциируется со следующими предположениями:

- ▶ в течение указанного периода ожидается завершение инвестиционных проектов, в результате чего Группа получит доход от аренды или продажи активов;
- ▶ компании Группы являются держателями акций и могут получать прибыль от их продажи.

Отложенные активы и обязательства по налогу на прибыль оцениваются по ставкам налогообложения, которые будут применяться в течение периода реализации актива или урегулирования обязательства исходя из налоговых ставок (и законодательства), вступивших или фактически вступивших в силу на отчетную дату.

Отложенный налог на прибыль, относящийся к статьям, отражаемым непосредственно в составе прочего совокупного дохода или капитала, отражается в составе прочего совокупного дохода или капитала соответственно, а не в составе прибылей и убытков.

Резервы

Резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности. В тех случаях, когда Группа ожидает возмещения всех или части резервов, например, по договору страхования, сумма возмещения отражается как отдельный актив, но только при условии, что получение такого возмещения практически не вызывает сомнений. Расходы, связанные со всеми резервами, представлены в отчете о совокупном доходе за вычетом всех возмещений. Резервы по гарантийным обязательствам признаются на момент продажи товара или оказания услуги. Первоначальное признание основано на опыте прошлых лет. Первоначальная оценка размера расходов по гарантийным обязательствам пересматривается ежегодно.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Информация по сегментам

Хозяйственная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации и стран СНГ и относится преимущественно к девелопменту объектов недвижимости. Операционные сегменты представлены на основе различных классов недвижимости и стадии готовности, определяемой по состоянию на отчетную дату. Руководство осуществляет контроль результатов операционной деятельности бизнес-подразделений на основе их принадлежности к различным классам недвижимости для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки результатов деятельности.

В 2020 году Группа начала оказывать услуги генерального подряда и управления строительством, которые были выделены в отдельный сегмент.

В связи с выбытием проектов ранее относившихся к сегментам «Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду» и «Гостиничная недвижимость», на отчетную дату Группа выделяет два операционных сегмента в соответствии с МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты» (МСФО (IFRS) 8):

- ▶ недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем;
- ▶ услуги генерального подряда и управления строительством.

Эффективность деятельности сегментов оценивается по результатам показателей денежных потоков, отражающих движение денежных средств за отчетный период. Указанный показатель эффективности рассчитывается на основе данных управленческой отчетности, отличающихся от данных, представленных в консолидированной финансовой отчетности по МСФО в связи с тем, что консолидированная финансовая отчетность по МСФО составляется по принципу начисления, а управленческая отчетность – по кассовому методу. Большая часть внеоборотных активов Группы находится на территории Российской Федерации, и, соответственно, большая часть ее выручки также генерируется в Российской Федерации.

Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает такие финансовые инструменты, как производные инструменты и долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, и такие нефинансовые активы, как инвестиционная недвижимость, по справедливой стоимости на каждую отчетную дату. Кроме того, информация о справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, раскрывается в Примечании 34.

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

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

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости (продолжение)

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с применением допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

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

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

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

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

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, впервые примененные Группой

Принципы учета, принятые при составлении консолидированной финансовой отчетности, соответствуют принципам, применявшимся при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, завершившийся 31 декабря 2019 г., за исключением принятых новых стандартов, вступивших в силу с 1 января 2020 г. Группа не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

В 2020 году Группа впервые применила приведенные ниже поправки и разъяснения, но они не оказали влияния на ее консолидированную финансовую отчетность.

Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Определение бизнеса»

В поправках к МСФО (IFRS) 3 поясняется, что, чтобы считаться бизнесом, интегрированная совокупность видов деятельности и активов должна включать как минимум вклад и принципиально значимый процесс, которые вместе в значительной мере могут способствовать созданию отдачи. При этом поясняется, что бизнес не обязательно должен включать все вклады и процессы, необходимые для создания отдачи. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, но могут быть применимы в будущем, если Группа проведет сделку по объединению бизнесов.

Поправки к МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 39 «Реформа базовой процентной ставки»

Поправки к МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» предусматривают ряд освобождений, которые применяются ко всем отношениям хеджирования, на которые реформа базовой процентной ставки оказывает непосредственное влияние. Реформа базовой процентной ставки оказывает влияние на отношения хеджирования, если в результате ее применения возникают неопределенности в отношении сроков возникновения или величины денежных потоков, основанных на базовой процентной ставке, по объекту хеджирования или по инструменту хеджирования. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку у нее отсутствуют отношения хеджирования, которые могут быть затронуты реформой базовой процентной ставки.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, впервые примененные Группой (продолжение)

Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 «Определение существенности»

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» предлагают новое определение существенности, согласно которому «информация является существенной, если можно обоснованно ожидать, что ее пропуск, искажение или маскировка повлияют на решения основных пользователей финансовой отчетности общего назначения, принимаемые ими на основе данной финансовой отчетности, предоставляющей финансовую информацию о конкретной отчитывающейся организации». В поправках поясняется, что существенность будет зависеть от характера или количественной значимости информации (взятой в отдельности либо в совокупности с другой информацией) в контексте финансовой отчетности, рассматриваемой в целом. Искажение информации является существенным, если можно обоснованно ожидать, что это повлияет на решения основных пользователей финансовой отчетности. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, и ожидается, что в будущем влияние также будет отсутствовать.

«Концептуальные основы представления финансовых отчетов», выпущенные 29 марта 2018 г.

«Концептуальные основы представления финансовых отчетов», выпущенные 29 марта 2018 г., не являются стандартом, и ни одно из положений Концептуальных основ не имеет преимущественной силы над каким-либо положением или требованием стандарта. Цели Концептуальных основ заключаются в следующем: содействовать Совету по МСФО в разработке стандартов; содействовать составителям финансовых отчетов при разработке положений учетной политики, когда ни один из стандартов не регулирует определенную операцию или другое событие; и содействовать всем сторонам в понимании и интерпретации стандартов. Пересмотренная редакция Концептуальных основ содержит несколько новых концепций, обновленные определения активов и обязательств и критерии для их признания, а также поясняет некоторые существенные положения. Пересмотр данного документа не оказал влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19»

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.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, впервые примененные Группой (продолжение)

Данная поправка применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 июня 2020 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Данная поправка не оказала влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Группа оценила эффект от применения стандартов, которые были выпущены, но еще не вступили в силу: МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», Поправки к следующим стандартам: МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», МСФО (IAS) 16 «Основные средства», МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности», МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство», МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки», МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования», МСФО (IFRS) 16 «Аренда», и пришла к выводу, что они не окажут влияние на ее консолидированную финансовую отчетность.

5. Выбытие дочерних организаций

Продажа дочерних компаний 2020 году

Во втором квартале 2020 года Группа продала покупателям (Примечание 35) контрольные доли в дочерних организациях, которым принадлежат проекты «Искра-Парк», ЖК «Сады Пекина», ЖК «Wine House», ЖК «Наследие», ЖК «Театральный дом», ЖК «Достояние», ЖК «Литератор», относящиеся к сегментам, как указано в Примечании 37. Указанные продажи рассматриваются Группой как единая операция в значении термина, приведенном в МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность».

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

5. Выбытия дочерних организаций (продолжение)

Продажа дочерних компаний 2020 году (продолжение)

На дату выбытия балансовая стоимость чистых активов была представлена следующим образом:

Основные средства	168
Нематериальные активы	6
Отложенные налоговые активы	257
Недвижимость, предназначенная для продажи	11 309
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	138
Активы по договорам с покупателями	267
НДС к возмещению	51
Авансовые платежи по налогу на прибыль	77
Прочие финансовые активы	4
Прочие нефинансовые активы	303
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 671
Процентные кредиты и займы	(4 662)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(3 535)
Прочие нефинансовые обязательства	(5)
Обязательства по аренде	(14)
Отложенные налоговые обязательства	(61)
Резервы	(251)
Налог на прибыль к уплате	(4)
Обязательства по договорам с покупателями	(700)
Выбывшие чистые активы	5 019

Расчет прибыли от выбытия дочерних компаний представлен в таблице ниже:

Вознаграждение, полученное денежными средствами	7 635
Признание дебиторской задолженности выбывших дочерних организаций перед Группой на дату выбытия	747
Признание задолженности по процентным займам выбывших дочерних организаций перед Группой на дату выбытия	9 989
Балансовая стоимость выбывших чистых активов	(5 019)
Прибыль от выбытия дочерних организаций	13 352

Признанная дебиторская задолженность выбывших дочерних организаций перед Группой на дату выбытия была полностью погашена по состоянию на 31 декабря 2020 г. в размере 747 млн. руб. Признанная задолженность по процентным займам выбывших дочерних организаций перед Группой на дату выбытия была полностью погашена в размере 9 989 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2020 г., поступления отражены в Отчете о движении денежных средств по статье «Поступления от погашения займов выданных».

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

5. Выбытия дочерних организаций (продолжение)

Продажа дочерних компаний 2020 году (продолжение)

В составе чистых активов выбывающих дочерних компаний включена задолженность по процентным кредитам и займам, полученным от третьих лиц в течение периода с 1 января 2020 г. до даты выбытия, в размере 4 662 млн. руб., представленная в Отчете о движении денежных средств в статье «Поступления по кредитам и займам».

Чистые денежные потоки, возникшие в результате выбытия дочерних организаций представлены ниже:

Денежные средства, полученные от выбытия дочерних организаций	7 635
Денежные средства, переданные как часть выбывающих дочерних организаций	(1 671)
Денежные средства, полученные от выбытия дочерних компаний, за вычетом переданных денежных средств	5 964

Выбытие АО «Кунцево-Инвест»

В декабре 2019 года Группа продала третьей стороне 100% акций АО «Кунцево-Инвест».

На дату выбытия балансовая стоимость чистых активов дочерней организации была представлена следующим образом:

Нематериальные активы	87
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	334
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	585
Авансовые платежи по налогу на прибыль	36
Денежные средства и денежные эквиваленты	12
Отложенные налоговые обязательства	(395)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(233)
Обязательства по договорам с покупателями	(35)
Выбывшие чистые активы	391
Полученное вознаграждение	3 330
Полученное вознаграждение за вычетом денежных средств, переданных при выбытии	3 318
Прибыль от выбытия дочерней организации	2 939

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

6. Существенные дочерние организации с существенными неконтролирующими долями участия

Название	Страна регистрации	Место осуществления деятельности	Голоса, удерживаемые неконтролирующими долями участия	Прибыль, отнесенная на неконтролирующие доли участия	Накопленные неконтролирующие доли участия на конец года
2020 год					
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	(102)	179
2019 год					
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	87	536

Ниже представлена обобщенная финансовая информация по данной дочерней организации. Эта информация основана на суммах до исключения операций между компаниями Группы.

Обобщенный отчет о совокупном доходе

	За год, закончившийся 31 декабря 2020 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2019 г.
Citer Invest B.V.		
Выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи	381	1 630
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	(443)	(1 076)
Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи	(62)	554
Административные расходы и расходы на продажу	(34)	(55)
Прочие операционные (расходы)/доходы, сальдо	(97)	(287)
Финансовые доходы/(расходы), сальдо	49	7
Прибыль до налогообложения	(144)	219
Налог на прибыль	(63)	(44)
Прибыль за год	(207)	175
Итого совокупный доход	(207)	175
Приходящийся на:		
Собственников материнской компании	(105)	88
Неконтролирующие доли участия	(102)	87

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

6. Существенные дочерние организации с существенными неконтролирующими долями участия (продолжение)

Обобщенный отчет о финансовом положении

Citer Invest B.V.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Внеоборотные активы		
Основные средства	1	4
Отложенные налоговые активы	62	317
	63	321
Оборотные активы		
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации менее 1 года	33	463
Прочие финансовые активы	797	1 389
Прочие нефинансовые активы	20	46
	850	1 898
Итого активы	913	2 219
Краткосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	138	585
Резервы	320	308
Прочие нефинансовые обязательства	–	151
	458	1 044
Итого обязательства	458	1 044
Капитал	455	1 175
Приходящийся на:		
Собственников материнской компании	276	639
Неконтролирующие доли участия	179	536

Обобщенная информация о денежных потоках

Citer Invest B.V.	За год, закончившийся 31 декабря 2020 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2019 г.
Операционная деятельность	(145)	1 170
Инвестиционная деятельность	51	98
Финансовая деятельность	(507)	(1 000)
Влияние пересчета валют на денежные средства и денежные эквиваленты	(11)	(7)
Чистое увеличение/(уменьшение) в составе денежных средств и денежных эквивалентов	(612)	261

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

6. Существенные дочерние организации с существенными неконтролирующими долями участия (продолжение)

Обобщенная информация о денежных потоках (продолжение)

В 2020 году компанией Citer Invest B.V. были объявлены и выплачены дивиденды в общей сумме 513 млн. руб. пропорционально доле участия каждого акционера. Выплата дивидендов производилась в иностранной валюте по согласованному курсу, сумма налога, удерживаемого у источника дохода, составила 37 млн. руб.

В 2019 году компанией Citer Invest B.V. были объявлены и выплачены дивиденды в общей сумме 1 000 млн. руб. пропорционально доле участия каждого акционера. Выплата дивидендов производилась в иностранной валюте по согласованному курсу, сумма налога, удерживаемого у источника дохода, составила 25 млн. руб.

7. Выручка по договорам с покупателями

Выручка по договорам с покупателями представляет собой выручку от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, и выручку от прочей реализации. Общая сумма выручки по договорам с покупателями в 2020 году составила 2 344 млн. руб. (13 710 млн. руб. за год, завершившийся 31 декабря 2019 г.):

	2020 г.	2019 г.
Выручка, признаваемая в определенный момент времени	2 344	10 979
Выручка, признаваемая в течение времени	–	2 731
	2 344	13 710

Выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, представляла из себя следующее:

	2020 г.	2019 г.
Выручка, признаваемая в определенный момент времени	2 081	10 750
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия	–	2 731
	2 081	13 481

Себестоимость реализации недвижимости, предназначенной для продажи, представляла из себя следующее:

	2020 г.	2019 г.
Себестоимость недвижимости, выручка по которой признается в определенный момент времени	1 732	7 821
Себестоимость недвижимости, выручка по которой признается в течение времени по договорам долевого участия	–	2 403
	1 732	10 224

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

7. Выручка по договорам с покупателями (продолжение)

Общая площадь объектов, переданных покупателям по актами приема-передачи (включая выручку, признаваемую в определенный момент времени, и в течение времени), составила:

	2020 г.	2019 г.
Общая площадь, переданная покупателям (кв. м)	9 319,0	107 251,2
Площадь машиномест, переданных покупателям (кв. м)	2 350,6	12 058,8

Прочая выручка от реализации за годы, завершившиеся 31 декабря 2020 г. и 2019 г., представляет собой выручку, полученную в качестве агентского вознаграждения, и прочую выручку.

8. Административные расходы и расходы на продажу

	2020 г.	2019 г.
Расходы на содержание персонала	735	1 058
Расходы на рекламу	96	454
Консультационные и прочие профессиональные услуги	73	135
Услуги риелторов	54	9
Аренда помещений и земли	46	6
Амортизация	43	20
Расходы на компьютерное обеспечение	27	49
Ремонт, техническое обслуживание и коммунальные услуги	14	42
Расходы на охрану	12	22
Банковские услуги	10	16
Услуги связи	5	3
Вознаграждение за пользование системой бронирования гостиничных номеров	3	6
Прочее	73	116
	1 191	1 936

9. Прочие операционные доходы

	2020 г.	2019 г.
Штрафы, неустойки по договорам	15	40
Восстановление резерва на завершение строительства	183	84
Восстановление прочих резервов	55	–
Излишки активов, выявленные в результате инвентаризации и безвозмездно полученные ценности	34	–
Доход от списания кредиторской задолженности	4	1
Доход от реализации основных средств и нематериальных активов	37	–
Прочее	107	34
	435	159

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

10. Прочие операционные расходы

	2020 г.	2019 г.
Налоги, кроме налога на прибыль	369	432
Движение резерва под судебные иски и неустойки по договорам	28	113
Списание авансов, выданных под строительство и других активов	4	48
Штрафы	–	26
Изменение справедливой стоимости долевых инструментов по справедливой стоимости через прибыль или убыток	190	13
Расходы за поручительство по банковской гарантии	–	11
Прочее	175	228
	766	871

11. Финансовые доходы

	2020 г.	2019 г.
Проценты по банковским депозитам	378	490
Проценты по займам выданным	59	–
	437	490

12. Финансовые расходы

	2020 г.	2019 г.
Проценты по кредитам и займам	9 160	6 289
За вычетом капитализированных сумм	–	(9)
Процентный расход по обязательствам по аренде	1	–
Элемент финансирования по обязательствам по договорам	–	190
За вычетом капитализированных сумм	–	(5)
Проценты по гарантийным депозитам арендаторов	8	28
Эффект от дисконтирования долгосрочных обязательств	–	34
Итого	9 169	6 527

В 2019 году Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости и недвижимости, предназначенной для продажи, на сумму 4 млн. руб. и 5 млн. руб. соответственно.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

13. Налог на прибыль

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль, относящиеся к продолжающейся деятельности, за 2020 и 2019 годы включают в себя следующее:

	2020 г.	2019 г.
Консолидированный отчет о совокупном доходе (продолжающаяся деятельность)		
Текущий налог на прибыль	(50)	(715)
Отложенные (расходы)/ экономия по налогу на прибыль, связанные с возникновением и уменьшением сумм временных разниц	(865)	517
Расход по налогу на прибыль, относящийся к продолжающейся деятельности	(915)	(198)

Ставка налога на прибыль, применяемая к большей части доходов Группы на 31 декабря 2020 года, составляет 20% (31 декабря 2019 года: 20%). Исключение составляют доходы от продажи долей в дочерних организациях, для которых применяется ставка налога на прибыль 0% (в случае владения более 5 лет), и доходов иностранных дочерних компаний, для которых применяются ставки налога на прибыль, установленные в юрисдикции дочерней компании.

Сверка между расходами по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью, умноженной на ставку налога на прибыль, действующую в Российской Федерации за годы, завершившиеся 31 декабря 2020 г. и 2019 г. представлена ниже:

	2020 г.	2019 г.
Прибыль/(убыток) до налогообложения за год от продолжающейся деятельности	7 457	(2 260)
Прибыль до налогообложения за год от прекращенной деятельности (Примечание 14)	15 840	4 499
Прибыль до налогообложения	23 297	2 239
Налог на прибыль, рассчитанный на основе прибыли до налогообложения по действующей ставке (20%)	(4 659)	(448)
Доходы/(расходы), не уменьшающие налоговую базу	3 868	(613)
Влияние различий в ставках налогообложения в других странах	670	(487)
Изменение суммы непризнанных отложенных налоговых активов	(132)	(1 635)
По эффективной ставке налога на прибыль в размере -1% (2019 год: -142%)	(253)	(3 183)
Расход по налогу на прибыль, относящийся к продолжающейся деятельности, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(915)	(198)
Экономия по налогу на прибыль / (расход по налогу на прибыль), относящаяся /(относящийся) к прекращенной деятельности	662	(2 985)

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

13. Налог на прибыль (продолжение)

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Перевод в активы, предназначенные для продажи (Приме- чание 24)	Выбытие дочерних организаций (Приме- чания 5, 14)	Консолиди- рованный отчет о совокупном доходе 2020 г.
	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.			
Отложенные налоговые обязательства					
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	–	(3 289)	–	1 010	2 279
Разница в сроках признания финансовых результатов	–	(43)	–	43	–
Разница в сроках признания капитализированных процентов	–	(324)	–	249	75
Разница в сроках признания затрат	–	(1 921)	–	2 443	(522)
Прочие обязательства	–	(331)	–	(259)	590
	–	(5 908)	–	3 486	2 422
Отложенные налоговые активы					
Начисление резервов	68	160	–	(67)	(25)
Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости	–	219	–	(213)	(6)
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	–	1 186	–	(1 271)	85
Амортизация	–	6	–	(5)	(1)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	95	5 008	(1 187)	(3 706)	(20)
Резерв по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды	(92)	(3 608)	847	2 801	(132)
Обесценение долевых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	–	497	–	–	(497)
Оценка иных активов	–	686	–	240	(926)
	71	4 154	(340)	(2 221)	(1 522)
Расход по отложенному налогу			(340)	1 265	900

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

13. Налог на прибыль (продолжение)

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Перевод в активы, предназначенные для продажи (Примечание 24)	Выбытие дочерней организации (Примечание 5)	Консолидированный отчет о совокупном доходе 2019 г.
	31 декабря 2019 г.	1 января 2019 г.			
Отложенные налоговые обязательства					
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	(3 289)	(2 949)	286	3	(629)
Разница в сроках признания финансовых результатов	(43)	(435)	–	281	111
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(324)	(407)	–	(64)	147
Разница в сроках признания затрат	(1 921)	(1 295)	(31)	199	(794)
Прочие обязательства	(331)	(581)	–	28	222
	(5 908)	(5 667)	255	447	(943)
Отложенные налоговые активы					
Начисление резервов	160	98	–	(1)	63
Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости	219	233	–	(14)	–
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	1 186	1 098	–	(13)	101
Амортизация	6	15	(7)	–	(2)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	5 008	5 058	–	–	(50)
Резерв по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды	(3 608)	(1 973)	–	–	(1 635)
Обесценение долевых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости	497	495	–	–	2
через прибыль или убыток	686	558	24	(24)	128
Оценка иных активов					
	4 154	5 582	17	(52)	(1 393)
Расход по отложенному налогу			272	395	(2 336)

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

13. Налог на прибыль (продолжение)

	Консолидированный отчет о финансовом положении	
	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто		
Суммы, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении		
Отложенные налоговые активы	71	1 255
Отложенные налоговые обязательства	–	(3 009)
Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто	71	(1 754)

Сверка чистой суммы отложенного налогового актива/(обязательства) за год, завершившийся 31 декабря 2020 г. и 2019 г. представлена ниже:

	2020 г.	2019 г.
На 1 января	(1 754)	(85)
(Расход)/экономия по налогу на прибыль, связанные с возникновением и уменьшением сумм временных разниц, за год от продолжающейся деятельности	(865)	517
Экономия/ (расход) по налогу на прибыль, связанные с возникновением и уменьшением сумм временных разниц, отраженные в составе прибыли после налогообложения за год от прекращенной деятельности (Примечание 14)	1 765	(2 853)
Выбытие дочерних организаций (Примечание 5, Примечание 14)	1 265	395
Перевод в активы, предназначенные для продажи (Примечание 24)	(340)	272
На 31 декабря	71	(1 754)

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 гг. сумма налоговых убытков, перенесенных на будущие налоговые периоды, в отношении которых Группа признала отложенные налоговые активы, составила 12 млн. руб. и 7 000 млн. руб. соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. сумма налоговых убытков, относящаяся к продолжающейся деятельности, по которым Группа не признала отложенные налоговые активы, составила 460 млн. руб., поскольку вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, за счет которой соответствующая компания Группы может их реализовать, невелика. По состоянию на 31 декабря 2019 г. сумма аналогичных налоговых убытков, относящаяся к продолжающейся и прекращенной деятельности, составила 18 040 млн. руб. В течение 2020 года часть непризнанных налоговых убытков в сумме 18 240 млн. руб. была передана при выбытии дочерних компаний.

14. Прекращенная деятельность

В рамках реорганизации во втором квартале 2020 года Группа продала покупателям (Примечание 35) контрольные доли дочерних компаний, являющихся владельцами проектов «Искра-Парк», БЦ «Даниловский форт», «ЦДМ на Лубянке», а также объект инвестиционной недвижимости БЦ «SkyLight», переданный в операционную аренду. Данные проекты ранее относились к сегменту «Инвестиционная деятельность, переданная в операционную аренду» (Примечание 37).

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

14. Прекращенная деятельность (продолжение)

В июне 2020 года Группа продала покупателю (Примечание 35) контрольные доли в дочерней организации, которой принадлежит гостиничный комплекс «Пекин».

В июле 2020 года Группа продала покупателю дочерние организации, которым принадлежат гостиница «Swissotel Resort Сочи Камелия» и проект «Камелия» (апартаменты) (Примечание 37). Данные проекты относились ранее к сегменту «Гостиничная недвижимость».

В результате принятых решений в рамках реорганизации дочерние компании, относящиеся к сегментам «Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду» и «Гостиничная недвижимость», были классифицированы в качестве прекращенной деятельности, результаты которой за 2020 и 2019 годы представлены ниже:

	2020 г.	2019 г.
Арендный доход	1 706	4 147
Расходы по эксплуатации объектов недвижимости	(295)	(998)
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости	203	(681)
Убыток от оценки совокупной инвестиционной собственности, классифицированной как предназначенной для продажи	(11)	–
Прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	–	2 904
Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг	346	1 071
Себестоимость гостиничных услуг	(195)	(907)
Выручка от прочей реализации	–	9
Себестоимость прочей реализации	(15)	(25)
Административные расходы и расходы на продажу	(131)	(435)
Прочие операционные доходы	8	630
Прочие операционные расходы	(265)	(414)
Операционная прибыль	1 351	5 301
Финансовые доходы	17	199
Финансовые расходы	(474)	(981)
Отрицательные курсовые разницы	–	(20)
Прибыль до налогообложения от прекращенной деятельности	894	4 499
Экономия/(расход) по налогу на прибыль	662	(2 985)
Прибыль после налогообложения от прекращенной деятельности	1 556	1 514
Прибыль от продажи прекращенной деятельности	14 946	–
Прибыль после налогообложения за период от прекращенной деятельности	16 502	1 514
Базовая и разводненная прибыль на акцию от прекращенной деятельности за период, в российских рублях	1 496	137

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

14. Прекращенная деятельность (продолжение)

На дату выбытия балансовая стоимость чистых активов от прекращенной деятельности была представлена следующим образом:

Основные средства	41
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	39 977
Отложенные налоговые активы	1 964
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	57
НДС к возмещению	120
Прочие финансовые активы	9
Прочие нефинансовые активы	159
Денежные средства и денежные эквиваленты	602
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	4 307
Процентные кредиты и займы	(15 232)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(1 078)
Встроенные производные финансовые инструменты	(225)
Гарантийные депозиты от арендаторов	(278)
Прочие нефинансовые обязательства	(167)
Обязательства по аренде	(420)
Отложенные налоговые обязательства	(3 425)
Налог на прибыль к уплате	(25)
Обязательства, непосредственно связанные с активами, предназначенными для продажи	(906)
Выбывшие чистые активы от прекращенной деятельности	25 480

Расчет прибыли от выбытия прекращенной деятельности представлен в таблице ниже:

Вознаграждение, полученное денежными средствами	28 547
Признание дебиторской задолженности выбывших дочерних организаций перед Группой на дату выбытия	886
Признание задолженности по процентным займам выбывших дочерних организаций перед Группой на дату выбытия	10 993
Балансовая стоимость выбывших чистых активов	(25 480)
Прибыль от продажи прекращенной деятельности	14 946

Признанная дебиторская задолженность выбывших дочерних организаций перед Группой на дату выбытия была полностью погашена по состоянию на 31 декабря 2020 г. в размере 886 млн. руб. Признанная задолженность по процентным займам выбывших дочерних организаций перед Группой на дату выбытия была полностью погашена по состоянию на 31 декабря 2020 г. в размере 10 993 млн. руб., поступления отражены в Отчете о движении денежных средств по статье «Поступления от погашения займов выданных».

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

14. Прекращенная деятельность (продолжение)

Чистые денежные потоки, возникшие в результате продажи прекращенной деятельности представлены ниже:

Денежные средства, полученные от продажи прекращенной деятельности	28 547
Денежные средства, переданные как часть прекращенной деятельности	(788)
Денежные средства, полученные от продажи прекращенной деятельности, за вычетом переданных денежных средств	27 759

Денежные средства, переданные как часть прекращенной деятельности, включают остаток денежных средств в размере 186 млн руб. в дочерних организациях, которым принадлежали гостиница «Swissotel Resort Сочи Камелия» и проект «Камелия» (апартаменты) на момент выбытия (Примечание 24).

Чистые денежные притоки прекращенной деятельности за 2020 и 2019 годы:

	2020 г.	2019 г.
Операционная деятельность	1 238	3 829
Финансовая деятельность	5 453	–
Инвестиционная деятельность	(58)	(2 354)
Чистый денежный приток	6 633	1 475

15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости

	2020 г.	2019 г.
На 1 января	39 740	27 702
Вступление в силу МСФО (IFRS) 16	–	216
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и изменения прочих капитализированных компонентов	46	109
Выбытие объектов	–	(91)
Перевод в категории «активы, классифицированные как предназначенные для продажи» (Примечание 24)	–	(1 140)
Перевод из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	–	13 625
Выбытие дочерних организаций (Примечание 14)	(39 977)	–
Изменения справедливой стоимости	191	(681)
На 31 декабря	–	39 740

Справедливая стоимость завершенных объектов инвестиционной недвижимости определялась исходя из оценки их рыночной стоимости, как это предусмотрено МСФО (IFRS) 13. При проведении оценки рыночной стоимости оценщики руководствовались имеющимися знаниями о рынке и собственными профессиональными суждениями, а не только полагались на информацию о ранее заключенных сопоставимых сделках.

Оценка проводилась штатными оценщиками Группы, обладающими соответствующей профессиональной квалификацией и имеющими недавний опыт по проведению оценки объектов инвестиционной недвижимости аналогичной категории и с аналогичным месторасположением.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. справедливая стоимость зданий, удерживаемых для получения арендного дохода, в сумме ноль млн. руб. и 38 629 млн. руб. соответственно, определялась с применением доходного подхода.

Существенные допущения, сделанные в ходе оценки доходным подходом основных проектов Группы, удерживаемых для получения арендного дохода, представлены ниже:

	31 декабря 2019 г.
Договорная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год	28,8
Индексация арендной платы в год (в среднем)	3,9%
Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год	
Офисные помещения	24,7
Торговые площади	26,4
Терминальная ставка капитализации	10,4%
Ставка дисконтирования	14,4%

Вследствие существующей неопределенности по основным инвестиционным параметрам объектов и непрозрачности рынка справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости может находиться в диапазоне +/-10%.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. справедливая стоимость земли, удерживаемой для получения дохода от прироста стоимости в течение длительного периода времени, в сумме ноль млн. руб. и 1 111 млн. руб., соответственно определялась с применением сравнительного подхода.

В мае 2019 года офисная часть объекта «Искра-Парк» стоимостью 13 625 млн. руб. была переведена из категории «Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Завершенные объекты незавершенной недвижимости», поскольку Группа завершила строительство данного объекта.

В мае 2019 года Группа реализовала третьей стороне нежилые помещения многофункционального комплекса «IQ-квартал», учитываемые в составе инвестиционной недвижимости, справедливая стоимость которых на момент продажи составляла 91 млн. руб. Денежные средства от продажи были получены в полном размере в 2019 году. Финансовый результат от реализации данного актива составил ноль руб. (Примечание 9).

В декабре 2019 года офисная часть гостиничного комплекса «Пекин», переданная в операционную аренду, стоимостью 1 140 млн. руб. была переведена из категории «Завершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Активы, классифицированные как предназначенные для продажи», так как Группа в 2019 году приняла решение о продаже проекта (Примечание 24).

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

16. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости

	2019 г.
На 1 января	8 348
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и прочие капитализированные компоненты	2 369
Капитализированные проценты (Примечание 12)	4
Перевод в категорию завершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	(13 625)
Изменения справедливой стоимости	2 904
На 31 декабря	–

Справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости определялась исходя из их рыночной стоимости, как это предусмотрено МСФО (IFRS) 13. При проведении оценки рыночной стоимости оценщики руководствовались имеющимися знаниями о рынке и собственными профессиональными суждениями, а не только полагались на информацию о ранее заключенных сопоставимых сделках.

Оценка проводилась штатными оценщиками Группы, обладающими соответствующей профессиональной квалификацией и имеющими недавний опыт по проведению оценки объектов инвестиционной недвижимости аналогичной категории и с аналогичным месторасположением.

Для определения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости применялся доходный подход.

17. Инвестиции в совместное предприятие

На 31 декабря 2019 г. инвестиции в совместное предприятие включали участие в капитале ЗАО «Эквивалент» в доле участия с правом голоса в размере 50%, осуществляющем деятельность в сфере девелопмента объектов недвижимости. Основным проектом компании является объект «Невская Ратуша», административный и общественно-деловой комплекс в г. Санкт-Петербурге. Балансовая стоимость инвестиции на 31 декабря 2019 г. была равна 0.

В апреле 2020 года Группа продала доли участия в капитале ЗАО «Эквивалент» с правом голоса в размере 50% и получила вознаграждение в сумме 3 798 млн. руб. Финансовый результат от сделки признан в размере 3 798 млн. руб. и отражен в составе строки «Прибыль от выбытия инвестиции в совместное предприятие».

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

17. Инвестиции в совместное предприятие (продолжение)

Ниже представлена обобщенная финансовая информация о совместном предприятии, которая основывается на его финансовой отчетности согласно МСФО:

	На дату выбытия инвестиции в совместное предприятие	31 декабря 2019 г.
Внеоборотные активы	14 063	13 487
Оборотные активы	2 101	2 353
Долгосрочные обязательства	(14 979)	(14 652)
Краткосрочные обязательства	(2 265)	(2 154)
Чистые обязательства	(1 080)	(966)
Пропорциональная доля владения Группы	50%	50%
Доля Группы в чистых обязательствах	(540)	(483)
Непризнанная доля в убытках	540	483
Балансовая стоимость инвестиции	–	–
	За период с 1 января 2020 г. до даты выбытия инвестиции в совместное предприятие	За год, закончившийся 31 декабря 2019 г.
Прибыль за год	(140)	336
Доля Группы в прибыли за год	(70)	168
Непризнанная доля в прибыли	70	(168)
Признанная доля Группы в прибыли за год	–	–

До момента продажи инвестиции в совместное предприятие Группа не имела условных обязательств в связи со своей долей участия в совместном предприятии, а совместное предприятие не имело каких-либо условных обязательств, в отношении которых Группа несет условную ответственность. Группа не брала на себя каких-либо обязательств капитального характера в связи со своей долей участия в совместном предприятии.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

18. Основные средства

	Здания	Прочее	Итого
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2020 г.	5 881	786	6 667
Поступления	–	41	41
Выбытие дочерних организаций (Примечание 5, 14)	(185)	(136)	(321)
Перевод в категорию «активы, классифицированные как предназначенные для продажи»	(5 696)	–	(5 696)
Выбытия	–	(120)	(120)
На 31 декабря 2020 г.	–	571	571
Амортизация и обесценение			
На 1 января 2020 г.	(4 554)	(619)	(5 173)
Начисленная амортизация	(35)	(38)	(73)
Выбытие дочерних организаций (Примечание 5, 14)	61	51	112
Перевод в категорию «активы, классифицированные как предназначенные для продажи»	4 528	–	4 528
Выбытия	–	39	39
На 31 декабря 2020 г.	–	(567)	(567)
Остаточная стоимость			
На 31 декабря 2020 г.	–	4	4
На 1 января 2020 г.	1 327	167	1 494
	Здания	Прочее	Итого
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2019 г.	8 101	808	8 909
Поступления	–	59	59
Перевод в категорию «активы, классифицированные как предназначенные для продажи»	(2 220)	(27)	(2 247)
Выбытия	–	(54)	(54)
На 31 декабря 2019 г.	5 881	786	6 667
Амортизация и обесценение			
На 1 января 2019 г.	(5 816)	(589)	(6 405)
Начисленная амортизация за год	(94)	(81)	(175)
Перевод в категорию «активы, классифицированные как предназначенные для продажи»	906	17	923
Восстановление обесценения	450	–	450
Выбытия	–	34	34
На 31 декабря 2019 г.	(4 554)	(619)	(5 173)
Остаточная стоимость			
На 31 декабря 2019 г.	1 327	167	1 494
На 1 января 2019 г.	2 193	194	2 387

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

18. Основные средства (продолжение)

«Swissotel Resort Сочи Камелия»

В июне 2020 года Гостиница «Swissotel Resort Сочи Камелия» переклассифицирована в активы для продажи, и в момент переклассификации не было предпосылок для корректировок стоимости до справедливой. Гостиница «Swissotel Resort Сочи Камелия» была продана в июле 2020 года (Примечание 24).

За 2020 и 2019 годы Группа признала 13 млн. руб. и 23 млн. руб. амортизационных отчислений соответственно в отношении активов в форме права пользования преимущественно в составе административных расходов.

Балансовая стоимость обязательств по аренде и ее изменения в течение 2020 и 2019 годов представлена следующим образом:

	2020 г.	2019 г.
На 1 января 2020 г.	552	547
Прирост	–	11
Процентный расход (Примечание 12)	4	41
Платежи	(19)	(35)
Выбытие	(533)	(12)
На 31 декабря 2020 г.	4	552

Ниже представлены суммы, признанные в составе прибыли или убытка:

	2020 г.	2019 г.
Расходы по амортизации активов в форме права пользования	13	23
Процентный расход по обязательствам по аренде (Примечание 12)	4	41
Расходы по аренде (включенные в «Административные расходы» (Примечание 8)	46	6
Итого суммы, признанные в составе прибыли и убытка	63	70

19. Недвижимость, предназначенная для продажи

	2020 г.	2019 г.
На 1 января	13 008	20 454
Понесенные затраты на строительство	88	3 214
Капитализированные проценты	–	5
Реализованные объекты (Примечание 7)	(1 732)	(10 224)
Выбытие дочерних организаций (Примечание 5)	(11 309)	(334)
Перевод в категорию «активы, классифицированные как предназначенные для продажи» (Примечание 24)	(22)	–
Прочее выбытие	–	(107)
На 31 декабря	33	13 008

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

19. Недвижимость, предназначенная для продажи (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. Группа провела проверку недвижимости, предназначенной для продажи, на предмет возможности возмещения ее стоимости. По итогам проведенной проверки балансовая стоимость недвижимости, предназначенной для продажи, не превышала чистую стоимость реализации.

В течение 2020 и 2019 годов Группа капитализировала затраты на содержание персонала в сумме 24 млн. руб. и 260 млн. руб. соответственно, в составе стоимости недвижимости, предназначенной для продажи.

В декабре 2019 года Группа реализовала третьей стороне офисные помещения объекта «Искра-Парк», исполнив обязательство по инвестиционному контракту. Доходы и расходы от реализации помещений отражены в составе выручки и себестоимости от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, консолидированного отчета о совокупном доходе.

20. Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Дебиторская задолженность по основной деятельности		
Дебиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	–	26
Дебиторская задолженность по основной деятельности – связанные стороны	36	181
	36	207
Прочая дебиторская задолженность		
Прочая дебиторская задолженность – третьи стороны	36	156
Прочая дебиторская задолженность – связанные стороны	6	10
	42	166
	78	373

Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность не являются ни просроченными, ни обесцененными. Группа не имеет полученного обеспечения в отношении дебиторской задолженности.

21. Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

По состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. долевые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток на общую сумму 157 млн. руб. и 347 млн. руб. соответственно включают инвестиции в некотирующиеся доли участия в капитале.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

22. Денежные средства и денежные эквиваленты

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Денежные средства на счетах в банках и в кассе	40	158
Краткосрочные депозиты	3 069	7 285
	3 109	7 443

На 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. денежные средства и денежные эквиваленты были размещены в ВТБ.

Краткосрочные депозиты размещаются на различные сроки (от одного дня до трех месяцев) в зависимости от потребностей Группы в денежных средствах. На 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. средневзвешенная процентная ставка по вкладам составляла 4,46% и 6,53% соответственно.

ВТБ по состоянию на 31 декабря 2020 г. агентством Moody's присвоен кредитный рейтинг Ваа3 (на 31 декабря 2019 г. – Ваа3).

23. Прочие нефинансовые активы и активы по договорам с покупателями

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Прочие нефинансовые активы в составе внеоборотных активов		
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости	5	101
Авансы, выданные под строительство основных средств	–	165
	5	266
Прочие нефинансовые активы в составе оборотных активов		
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации в течение года	14	227
Авансовые платежи по налогам, кроме налога на прибыль	7	27
Прочие оборотные нефинансовые активы	46	384
	67	638

Изменение величины активов по договорам с покупателями в сумме 265 млн. руб. и в сумме 29 млн. руб. в 2020 году и 2019 году соответственно представляет собой кумулятивные корректировки выручки, влияющие на соответствующий актив по договору.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

24. Активы классифицированные как предназначенные для продажи и обязательства, непосредственно связанные с активами, предназначенными для продажи

В октябре 2019 года дочерняя компания Группы ОАО «Бэйджинг-Инвест» заключила договор с покупателем о продаже гостиничного комплекса «Пекин», в котором определена стоимость реализации и срок передачи объекта. В связи с чем по состоянию на 31 декабря 2019 г. активы и обязательства в сумме 2 515 млн. руб. (включая инвестиционную недвижимость в сумме 1 140 млн. руб. и основные средства в сумме 1 324 млн. руб.) и 316 млн. руб. соответственно были представлены в составе активов и обязательств, классифицированных как предназначенные для продажи. Данные активы и обязательства по состоянию 31 декабря 2019 г. были включены в состав сегментов «Гостиничная недвижимость» и «Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду». По состоянию на 31 декабря 2019 г. ОАО «Бэйджинг-Инвест» получила задаток в сумме 480 млн. руб., а также в феврале 2020 года получила аванс в сумме 720 млн. руб. В июне 2020 года дочерняя компания ОАО «Бэйджинг-Инвест» была продана в рамках реорганизации Группы (Примечание 5), на момент продажи дочерней компании сделка по продаже гостиничного комплекса «Пекин» была не закрыта. Стоимость активов и обязательств по состоянию на дату выбытия в сумме 2 501 млн. руб. и 255 млн. руб. соответственно представлены в составе активов и обязательств, классифицированных как предназначенные для продажи (Примечание 14).

В июне 2020 года Группа приняла решение о продаже дочерних компаний, которым принадлежат гостиница «Swissotel Resort Сочи Камелия» и проект «Камелия» (апартаменты). В связи с чем активы в сумме 1 633 млн. руб. (включая основные средства в сумме 1 168 млн. руб. и недвижимость, предназначенную для продажи, в сумме 22 млн. руб.) и обязательства в сумме 641 млн. руб. были представлены в составе активов и обязательств, классифицированных как предназначенные для продажи. Данные активы и обязательства по состоянию на 31 декабря 2019 г. были включены в состав сегментов «Гостиничная недвижимость» и «Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем». В июле 2020 года Группа заключила договор с покупателем и продала дочерние организации, которым принадлежат гостиница «Swissotel Resort Сочи Камелия» и проект «Камелия» (апартаменты) (Примечание 14), и получила вознаграждение в размере 2 738 млн. руб. Стоимость активов и обязательств по состоянию на дату выбытия в сумме 1 806 млн. руб. и 651 млн. руб. соответственно представлены в составе активов и обязательств, классифицированных как предназначенные для продажи (Примечание 14). Денежные средства в составе активов, предназначенных для продажи, на дату выбытия составляют 186 млн руб. (Примечание 14). Прибыль от выбытия составила 1 583 млн руб. и включена в состав прибыли от продажи прекращенной деятельности (Примечание 14).

25. Капитал

По состоянию на 31 декабря 2020 г. общее количество выпущенных Компанией обыкновенных акций и акций, находящихся в обращении, составляло 11 217 094 штуки и 11 031 508 штук соответственно. Номинальная стоимость одной акции составляет 50 руб.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. общее количество выпущенных Компанией обыкновенных акций и акций, находящихся в обращении, составляло 11 217 094 штуки и 11 032 258 штук соответственно. Номинальная стоимость одной акции составляет 50 руб.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

25. Капитал (продолжение)

Сверка количества объявленных, выпущенных и находящихся в обращении акций по состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. представлена ниже:

	Итого объявленные и выпущенные акции	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Итого объявленные, выпущенные и находящиеся в обращении акции
	<i>штук</i>	<i>Штук</i>	<i>штук</i>
На 31 декабря 2020 г.	11 217 094	(185 586)	11 031 508
На 31 декабря 2019 г.	11 217 094	(184 836)	11 032 258

В 2020 году и 2019 году дивиденды материнской компанией не начислялись и не выплачивались.

26. Процентные кредиты и займы

	Эффективная процентная ставка, %	Срок погашения	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Краткосрочные процентные кредиты, полученные от связанных сторон				
ВТБ	8,0%	2020 г.	–	20 019
			–	20 019
Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон				
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	–	1
			–	1
Итого краткосрочные процентные кредиты и займы			–	20 020
Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон				
ВТБ	8,0%	2021 г.	–	40 845
ВТБ	8,0%	2022 г.	–	5 219
ВТБ	9,5%	2025 г.	–	8 771
			–	54 835
Итого долгосрочные процентные кредиты и займы			–	54 835
Итого процентные кредиты и займы			–	74 855

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

26. Процентные кредиты и займы (продолжение)

В течение декабря 2019 года Группа полностью погасила задолженность в рамках кредитной линии со сроком погашения в марте 2028 года в части основного долга в размере 2 370 млн. руб. и части процентов в размере 2 115 млн. руб. Убыток от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 1 510 млн. руб. был признан в составе капитала.

В течение 2019 года Группа полностью погасила задолженность в рамках кредитной линии со сроком погашения в июне 2021 года в части основного долга в сумме 440 млн. руб. и части процентов в сумме 210 млн. руб. Убыток от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 58 млн. руб. был признан в составе капитала.

В течение декабря 2019 года Группа погасила задолженность в части основного долга в размере 106 млн. руб. в рамках кредитной линии со сроком погашения в декабре 2020 года. Убыток от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 49 млн. руб. был признан в составе капитала.

В течение 2020 года Группа полностью погасила задолженность в рамках кредитных линий со сроком погашения в декабре 2020 года в части основного долга в сумме 18 497 млн. руб. и в части процентов в сумме 2 843 млн. руб. Убытки от досрочного погашения ранее модифицированных обязательств в сумме 256 млн. руб. и 289 млн. руб. были признаны в составе капитала и процентных расходов соответственно.

В течение 2020 г. Группа полностью погасила задолженность в рамках кредитной линии со сроком погашения в марте 2022 года в части основного долга в сумме 5 278 млн. руб. и в части процентов в сумме 574 млн. руб. Убыток от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 445 млн. руб. был признан в составе капитала.

В течение 2020 года Группа полностью погасила задолженность в части основного долга в сумме 30 549 млн. руб. и в части процентов в сумме 4 393 млн. руб. в рамках кредитной линии со сроком погашения в декабре 2021 года. Убыток от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 2 371 млн. руб. был признан в составе капитала.

В течение 2020 года Группа полностью погасила задолженность в рамках кредитных линий со сроком погашения в декабре 2025 года в части основного долга в сумме 7 315 млн. руб. и в части процентов в сумме 7 803 млн. руб. Убыток от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 6 348 млн. руб. был признан в составе процентных расходов.

Группа применила суждение для определения тех досрочных погашений, который были осуществлены по указанию кредитора, действовавшего в качестве акционера, и убытки от которых были признаны в составе капитала. Суждение Группы было основано на анализе контрактных условий досрочно погашенных займов, в том числе наличия или отсутствия у Группы безусловного права осуществить досрочное погашение займа.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

27. Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Краткосрочные финансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по основной деятельности		
Гарантийные удержания	91	311
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	62	334
Кредиторская задолженность по основной деятельности – связанные стороны	9	–
	162	645
Прочая кредиторская задолженность		
Задолженность по оплате труда	19	101
Задолженность по налогам	3	731
Прочая кредиторская задолженность – третьи стороны	17	592
Прочая кредиторская задолженность – связанные стороны	3	–
Обязательства по финансовой аренде	–	–
	42	1 424
Итого краткосрочная кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	204	2 069
Долгосрочные финансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по основной деятельности		
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	–	4
Гарантийные удержания	–	64
	–	68
Итого долгосрочная кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	–	68

Гарантийные удержания представляют собой суммы, полученные от подрядчиков и удерживаемые Группой до момента завершения строительства объектов Группы и исполнения подрядчиками своих обязательств в отношении данных объектов.

28. Резервы

По состоянию на 31 декабря 2020 г. в составе резервов отражен резерв на завершение строительства в сумме 197 млн. руб. (650 млн. руб. на 31 декабря 2019 г.).

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

29. Прочие нефинансовые обязательства

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Долгосрочные обязательства		
Авансы, полученные по договорам аренды	–	15
Отложенный арендный доход	–	101
	–	116
Краткосрочные обязательства		
Авансы, полученные по договорам аренды, со сроком погашения до 1 года	–	898
	–	898

30. Обязательства по договорам с покупателями

Обязательства по договорам с покупателями в сумме 31 млн. руб. и 1 038 млн. руб. на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. соответственно представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли-продажи, скорректированные на элемент финансирования.

Изменение величины обязательств по договорам с покупателями представлено следующим образом:

	2020 г.	2019 г.
По состоянию на 1 января	1 038	8 274
Увеличение обязательств по договорам в течение года за счет:	1 781	6 091
- Авансовых платежей, полученных по договорам	1 781	5 901
- Компонента финансирования	–	190
Признание в сумме выручки в течение года:	(2 081)	(13 216)
- Начального сальдо обязательств по договорам, включая компонент финансирования	(1 038)	(7 858)
- Авансовых платежей, полученных по договорам	(1 043)	(5 358)
Выбытие дочерних организаций (Примечание 5)	(700)	(35)
Прочие движения	(7)	(76)
По состоянию на 31 декабря	31	1 038

31. Встроенные производные финансовые инструменты

В 2013 году Группа заключила долгосрочные договоры аренды нежилых помещений, размер арендных платежей по которым установлен в валюте, отличной от функциональной валюты обеих сторон соглашения. В соответствии с условиями указанных соглашений платежи осуществляются арендаторами в российских рублях по курсу в пределах валютного коридора, установленного договором, что говорит о наличии валютных производных инструментов, встроенных в договоры аренды.

Справедливая стоимость встроенных производных инструментов по состоянию на 31 декабря 2020 г. и на 31 декабря 2019 г. составила ноль млн. руб. и 183 млн. руб. соответственно.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

32. Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью

	1 января 2020 г.	Погашение кредитов и займов	Проценты уплаченные	Погашение обяза- тельств по аренде	Эффект от досрочного погашения ранее модифици- рованных кредитов	Проценты начисленные	Реклассифи- цировано	Выбытие дочерних организаций (Примечание 5, 14)	Поступления по займам и кредитам полученным	31 декабря 2020 г.
На 31 декабря 2020 г.										
Краткосрочные процентные кредиты и займы	20 020	(18 497)	(2 843)	–	256	1 220	–	(541)	385	–
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	52	–	–	(19)	–	4	–	(37)	–	–
Долгосрочные процентные кредиты и займы	54 835	(43 142)	(12 770)	–	2 816	8 268	–	(10 007)	–	–
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	500	–	–	–	–	–	–	(496)	–	4
	75 407	(61 639)	(15 613)	(19)	3 072	9 492	–	(11 081)	385	4

	1 января 2019 г.	Погашение кредитов и займов	Проценты уплаченные	Погашение обяза- тельств по аренде	Эффект от досрочного погашения ранее модифици- рованных кредитов	Проценты начисленные	Реклассифи- цировано	Прочее	31 декабря 2019 г.
На 31 декабря 2019 г.									
Краткосрочные процентные кредиты и займы	7 607	(508)	–	–	–	482	12 439	–	20 020
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	52	–	–	(35)	–	41	(6)	–	52
Долгосрочные процентные кредиты и займы	63 873	(2 630)	(2 330)	–	1 617	6 744	(12 439)	–	54 835
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	495	–	–	–	–	–	6	(1)	500
	72 027	(3 138)	(2 330)	(35)	1 617	7 267	–	(1)	75 407

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

33. Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств

Ниже представлено сравнение балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов Группы, отраженных в консолидированной финансовой отчетности в разрезе классов.

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость	
	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Финансовые активы				
Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	157	347	157	347
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	78	373	78	373
Денежные средства и денежные эквиваленты	3 109	7 443	3 109	7 443
	3 344	8 163	3 344	8 163
Финансовые обязательства				
Кредиты с плавающей процентной ставкой*	–	(66 084)	–	(66 084)
Кредиты с фиксированной процентной ставкой	–	(8 771)	–	(9 556)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(201)	(1 406)	(201)	(1 406)
Встроенные производные финансовые инструменты	–	(183)	–	(183)
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	(596)	–	(596)
	(201)	(77 040)	(201)	(77 825)

* Некоторые кредиты с плавающей процентной ставкой выданы с особыми условиями, отличающимися от рыночных.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**33. Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств
(продолжение)**

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств 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. Для оценки справедливой стоимости используются следующие методы и допущения:

- ▶ Справедливая стоимость денежных средств и денежных эквивалентов, дебиторской задолженности по основной деятельности и прочей дебиторской задолженности, кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.
- ▶ Справедливая стоимость кредитов с плавающей процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на тот момент в отношении кредитов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. На 31 декабря 2019 г. балансовая стоимость кредитов и займов с плавающей процентной ставкой была равна их справедливой стоимости.
- ▶ Справедливая стоимость кредитов и займов с фиксированной процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на момент расчета в отношении кредитов и займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. По состоянию на 31 декабря 2019 г. кредиты и займы с фиксированной ставкой учитываются по амортизированной стоимости.
- ▶ Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток, и встроенные производные инструменты отражаются по справедливой стоимости.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

34. Оценка справедливой стоимости

В таблице ниже представлена иерархия источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств Группы.

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2020 г.:

	Дата оценки	Оценка справедливой стоимости с использованием			
		Итого	Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенных наблюдае- мых исходных данных (Уровень 2)	Существенных ненаблюдае- мых исходных данных (Уровень 3)
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости					
Финансовые активы					
Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток					
	31 декабря 2020 г.	157	—	—	157

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2019 г.:

Оценка справедливой стоимости с использованием					
	Дата оценки	Итого	Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенных наблюдае- мых исходных данных (Уровень 2)	Существенных ненаблюдае- мых исходных данных (Уровень 3)
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости					
Финансовые активы					
Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	31 декабря 2019 г.	347	—	—	347
Инвестиционная недвижимость					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	31 декабря 2019 г.	39 740	—	—	39 740
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток					
Встроенные производные финансовые инструменты (Примечание 31)	31 декабря 2019 г.	183	—	183	—
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 33)					
Процентные кредиты и займы с плавающей процентной ставкой	31 декабря 2019 г.	66 084	—	—	66 084
Процентные кредиты и займы с фиксированной процентной ставкой	31 декабря 2019 г.	9 556	—	—	9 556

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

34. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки по состоянию на 31 декабря 2020 г.:

	Методика оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон (средне-взвешенное значение)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток				
Долевые инструменты	Сравнительный подход	Цена продажи земельного участка, принадлежащего объекту инвестирования	0,3-230	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 10% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 16 млн. руб. и (16) млн. руб. соответственно

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки по состоянию на 31 декабря 2019 г.:

	Методика оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон (средне-взвешенное значение)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
Инвестиционная недвижимость и активы, классифицированные как предназначенные для продажи				
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	13,5%-16,0% (14,4%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 190) млн. руб. и 1 190 млн. руб. соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	3,8%-4,1% (3,9%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 3 120 млн. руб. и (2 900) млн. руб. соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	9,5%-12,0% (10,4%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (2 640) млн. руб. и 3 080 млн. руб. соответственно

Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Долевые инструменты	Сравнительный подход	Цена продажи земельного участка, принадлежащего объекту инвестирования	0,2-703	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 10% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 32 млн. руб. и (32) млн. руб. соответственно
---------------------	----------------------	--	---------	---

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

35. Операции со связанными сторонами

В таблице ниже представлена информация об операциях со связанными сторонами за годы, завершившиеся 31 декабря:

Операции со связанными сторонами	2020 г.	2019 г.
Проценты по кредитам, полученным от акционера		
Проценты по кредитам, полученным от ВТБ, отраженные в составе продолжающейся деятельности	9 160	6 289
Проценты по кредитам, полученным от ВТБ, отраженные в составе прекращенной деятельности	355	936
	9 515	7 225
Процентный доход по операциям с акционером		
Процентный доход, полученный от ВТБ, отраженный в составе продолжающейся деятельности	378	490
Процентный доход, полученный от ВТБ, отраженный в составе прекращенной деятельности	17	49
	395	539
Административные расходы и расходы на продажу по операциям с акционером		
Административные расходы и расходы на продажу по операциям с ВТБ, отраженные в составе продолжающейся деятельности	–	51
	–	51
Арендный доход по операциям с прочими связанными сторонами		
Арендный доход, полученный от прочих связанных сторон и отраженный в составе прекращенной деятельности	48	92
	48	92
Прочая выручка от реализации по операциям с прочими связанными сторонами		
Прочая выручка от реализации, полученная от прочих связанных сторон, отраженная в составе продолжающейся деятельности	119	118
	119	118
Административные расходы и расходы на продажу по операциям с прочими связанными сторонами		
Административные расходы и расходы на продажу по операциям с прочими связанными сторонами, отраженные в составе продолжающейся деятельности	151	1
	151	1
Прибыль от выбытия дочерних организаций, включая:		
Операции по договорам, заключенным с закрытыми паевыми фондами, пайщиком которых является ВТБ, отраженные в составе продолжающейся деятельности (Примечание 5)	13 352	–
Операции по договорам, заключенным с закрытыми паевыми фондами, пайщиком которых является ВТБ, отраженные в составе прекращенной деятельности (Примечание 14)	14 946	–
	28 298	–

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

35. Операции со связанными сторонами (продолжение)

Операции со связанными сторонами	2020 г.	2019 г.
Прибыль от выбытия инвестиции в совместное предприятие, включая:		
Операции по договорам, заключенным с закрытыми паевыми фондами, пайщиком которых является ВТБ (Примечание 17)	3 798	–
	3 798	–
	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Средства акционеров		
Денежные средства и денежные эквиваленты в ВТБ (Примечание 22)	3 109	7 443
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность ВТБ	–	8
	3 109	7 451
Средства прочих связанных сторон		
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	42	181
	42	181
Задолженность акционеров		
Кредиты и займы, полученные от ВТБ (Примечание 26)	–	74 855
	–	74 855
Задолженность прочих связанных сторон		
Прочие нефинансовые обязательства	21	25
	21	25

Ниже перечислены основные связанные стороны, сделки и остатки по операциям с которыми представлены в отчетном периоде:

- ▶ материнская компания Группы – ВТБ;
- ▶ прочие связанные стороны – компании группы ВТБ.

Информация об обеспечении по кредитам, полученным Группой от ВТБ, представлена в Примечании 26.

В рамках ведения хозяйственной деятельности Группа также осуществляет операции на рыночных условиях с компаниями с государственным участием, объем которых индивидуально и в совокупности не является существенным.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

35. Операции со связанными сторонами (продолжение)

Вознаграждение ключевого управленческого персонала Группы за годы, завершившиеся 31 декабря:

	2020 г.	2019 г.
Краткосрочные выплаты работникам	117	157
Прочие долгосрочные выплаты	19	26

36. Цели и политика управления финансовыми рисками

Основные финансовые обязательства Группы включают кредиты и займы. Основной целью кредитов и займов Группы является финансирование приобретения и строительства объектов недвижимости Группы. Группа имеет дебиторскую задолженность по основной деятельности и прочую дебиторскую задолженность, кредиторскую задолженность по основной деятельности и прочую кредиторскую задолженность, а также денежные средства и денежные эквиваленты, возникающие непосредственно в результате хозяйственной деятельности Группы.

Группа подвержена рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск

Рыночный риск представляет собой риск изменения справедливой стоимости финансовых инструментов в результате колебания рыночных цен. Основные рыночные риски, связанные с деятельностью Группы, включают риск изменения процентной ставки и валютный риск. Среди финансовых инструментов Группы рыночному риску подвержены, главным образом, процентные кредиты и займы, краткосрочные депозиты, выданные займы и векселя.

Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки – это риск того, что стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений рыночных процентных ставок. Группа не подвержена риску изменения рыночных процентных ставок, главным образом, в связи с полным погашением всех кредитов и займов.

Группа не использует производные финансовые инструменты для управления риском, связанным с изменением процентных ставок.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

36. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Валютный риск

Валютный риск – это риск изменения справедливой стоимости финансового инструмента или будущих денежных потоков вследствие изменений в курсах иностранных валют. Группа осуществляет ряд операций в иностранной валюте. Группа подвержена валютному риску, главным образом, в связи с наличием у нее денежных средств и денежных эквивалентов, выраженных в долларах США. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления валютным риском, за исключением тех, которые встроены в договоры аренды (Примечание 31).

В следующей таблице представлена чувствительность прибыли Группы до налогообложения к обоснованно возможному изменению курса доллара США, при неизменности прочих переменных (вследствие изменения справедливой стоимости денежных активов и обязательств). Подверженность Группы риску изменения обменных курсов прочих иностранных валют незначительна.

	Изменение курса доллара США	Влияние на прибыль до налогооб- ложения
31 декабря 2020 г.	16,00% (16,00%)	– –
31 декабря 2019 г.	13,00% (11,00%)	4 (1)

Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск понесения убытков вследствие невыполнения контрагентом обязательств по финансовому инструменту или договору с клиентами. Подверженность Группы кредитному риску связана с арендой и финансовой деятельностью, включая депозиты в банках и финансовых организациях.

Для управления кредитным риском, связанным с денежными средствами и денежными эквивалентами, Группа размещает имеющиеся денежные средства, главным образом, в ВТБ (основной акционер Группы). Руководство проводит регулярный анализ кредитоспособности банков, в которых размещаются денежные средства.

Группа осуществляет тщательный контроль за выполнением и степенью завершенности проектов, что позволяет снизить связанный с ними кредитный риск.

Для целей управления кредитным риском Группа требует осуществлять арендные платежи заблаговременно. Финансовое положение арендатора определяется на момент заключения договора аренды на основе подробной системы оценки кредитного рейтинга. Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности по расчетам с арендаторами.

При реализации недвижимости, предназначенной для продажи, Группа передает имущество в собственность только после получения аванса от клиента, что позволяет существенно снизить кредитный риск, связанный с клиентом.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

36. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

Максимальный кредитный риск на отчетную дату эквивалентен балансовой стоимости каждого класса финансовых активов и активов по договору.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет строгий контроль за состоянием ликвидности. Группа использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы удостовериться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. На случай если фактические доступные денежные средства окажутся ниже прогнозируемого объема, Группа имеет гарантированное финансирование от основного акционера, ВТБ.

Ниже в таблице представлены финансовые обязательства Группы в разрезе сроков, оставшихся до погашения, на основании договорных недисконтированных обязательств по погашению.

	Менее 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
На 31 декабря 2020 г.					
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	76	128	–	–	204
Обязательства по аренде	–	–	4	–	4
	76	128	4	–	208
На 31 декабря 2019 г.					
Процентные кредиты и займы	–	21 314	53 591	15 119	90 024
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	85	1 254	67	–	1 406
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	–	695	–	695
Обязательства по аренде	24	68	395	847	1 334
Встроенные производные инструменты	–	–	183	–	183
	109	22 636	54 931	15 966	93 642

Управление капиталом

На 31 декабря 2019 г. Группа имела отрицательные чистые активы.

Группа управляет структурой своего капитала и корректирует ее с учетом изменений экономических условий. В целях поддержания или изменения структуры капитала Группа может скорректировать сумму заемных средств, полученных от ВТБ или других кредиторов, или выпустить новые акции.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

37. Информация по сегментам

Для целей управления в Группе выделены операционные сегменты, исходя из различных классов недвижимости, а также их стадии готовности, определяемой по состоянию на отчетную дату.

В течение 2019 года и по состоянию на 31 декабря 2019 г. Группой было выделено 3 отчетных сегмента:

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем (проект «Искра-Парк» (апартаменты), проект «IQ-квартал» (апартаменты), ЖК «Сады Пекина», ЖК «Wine House», ЖК «Наследие», ЖК «Театральный дом», ЖК «Достояние», ЖК «Солнце», ЖК «Литератор», проект «Камелия» (апартаменты));
- ▶ Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду (БЦ «Даниловский форт», БЦ «SkyLight», «ЦДМ на Лубянке», проект «Искра-парк» (офисная часть), офисная часть гостиничного комплекса «Пекин»);
- ▶ Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду (гостиничный комплекс «Пекин», гостиница «Swissotel Resort Сочи Камелия»).

В течение 2020 года в связи с классификацией «Гостиничной недвижимости» и «Инвестиционной недвижимости, переданной в операционную аренду» в качестве прекращенной деятельности (Примечание 14), а также в связи с началом реализации нового проекта Группой были определены два отчетных сегмента:

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем (проект «Искра-Парк» (апартаменты), проект «IQ-квартал» (апартаменты), ЖК «Сады Пекина», ЖК «Wine House», ЖК «Наследие», ЖК «Театральный дом», ЖК «Достояние», ЖК «Солнце», ЖК «Литератор», проект «Камелия» (апартаменты));
- ▶ Услуги генерального подряда и управления строительством (проект МСТК «Динамо»).

В связи с выделением прекращенной деятельности в 2020 году Группа пересчитала сравнительную информацию о сегментах за 2019 год и представила два отчетных сегмента с учетом выделения прекращенной деятельности:

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем (проект «Искра-Парк» (апартаменты), проект «IQ-квартал» (апартаменты), ЖК «Сады Пекина», ЖК «Wine House» (реконструкция), ЖК «Wine House» (новое строительство), ЖК «Наследие» (1-2 этапы), ЖК «Театральный дом», ЖК «Достояние», ЖК «Нахимовский», ЖК «Мичуринский», ЖК «Солнце», ЖК «Литератор», проект «Камелия» (апартаменты));
- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства (ЖК «Наследие» (3 этап)).

Для целей принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство осуществляет раздельный мониторинг результатов операционной деятельности указанных подразделений. Эффективность деятельности сегмента оценивается исходя из результатов операционной деятельности, как определено ниже. Указанный показатель эффективности рассчитывается на основе данных, отличающихся от представленных в консолидированной финансовой отчетности по МСФО в связи с тем, что консолидированная финансовая отчетность по МСФО составляется по принципу начисления, а управленческая отчетность – по кассовому методу.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

37. Информация по сегментам (продолжение)

Выручка сегмента – отраженное в управленческой отчетности Группы поступление непосредственно связанных с сегментом денежных средств, полученных от покупателей в денежной форме или в виде неденежных расчетов (путем взаимозачета или векселями) за реализованные объекты жилой и инвестиционной недвижимости, по договорам операционной аренды или в оплату за предоставленные услуги.

Расходы сегмента – отраженное в управленческой отчетности Группы расходование непосредственно связанных с сегментом денежных средств и соответствующая часть расходов, которая может быть обоснованно отнесена на сегмент, включая расходы, относящиеся к операциям с внешними контрагентами и другими сегментами. В расходы сегмента также включается чистое движение денежных средств по инвестиционной и финансовой деятельности Группы.

Финансовый результат сегмента – разность между выручкой и расходами сегмента, равная движению денежных средств и неденежных расчетов за отчетный период.

Активы и обязательства сегментов анализируются исполнительным органом Группы, ответственным за принятие решений, только на консолидационном уровне, представленном в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

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

За год, завершившийся 31 декабря 2020 г.:

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Услуги генерального подряда и управления строительством	Итого
	Готовая к исполь- зованию покупателем	В стадии строительства		
Выручка сегмента	2 131	–	25	2 156
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом и прочие корректировки	(50)	–	(12)	(62)
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	2 081	–	13	2 094
	Недвижимость, предназначенная для продажи		Услуги генерального подряда и управления строительством	Итого
	Готовая к исполь- зованию покупателем	В стадии строительства		
Финансовый результат сегмента	(5 811)	–	(10)	(5 821)
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	13 278
Прибыль до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**	–	–	–	7 457

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

37. Информация по сегментам (продолжение)

За год, завершившийся 31 декабря 2019 г.:

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Итого
	Готовая к использованию покупателем	В стадии строительства	
Выручка сегмента	7 426	–	7 426
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом и прочие корректировки	6 055	–	6 055
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	13 481	–	13 481
	Недвижимость, предназначенная для продажи		Итого
	Готовая к использованию покупателем	В стадии строительства	
Финансовый результат сегмента	4 462	–	4 462
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	(6 722)
Убыток до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**	–	–	(2 260)

* Включая выручку, от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, и прочую выручку, классифицированную как продолжающаяся деятельность, за исключением прочей выручки в сумме 250 млн. руб.

** Включая прибыль от выбытия дочерних компаний, прибыль от выбытия инвестиции в совместное предприятие и другие корректировки.

38. Гарантии и залоги

Гарантии качества работ

По условиям контрактов Группа несет ответственность за качество строительных работ после даты передачи заказчику соответствующего объекта (в обычном случае в течение 2 лет с момента его передачи). Исходя из имеющегося опыта урегулирования претензий в рамках гарантийного обслуживания, размер которых был незначительным, по данным гарантиям в консолидированной финансовой отчетности Группы резервы не начислялись.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

38. Гарантии и залоги (продолжение)

Залоги

По состоянию на 31 декабря 2020 г. Группа не имела переданных в залог акций, долей и иного имущества.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. обыкновенные акции ряда предприятий Группы находились в залоге:

Компания Группы	Проекты	31 декабря 2019 г.	
		Количество акций, переданных в залог	Доля акций, переданных в залог, от общего количества акций
АО «Лубянка-Девелопмент»	«ЦДМ на Лубянке»	22 004 320	100%
ОАО «Система-Темп»	ул. Большая Татарская, 35	4 680 000	100%
ЗАО «Экспериментальный завод напитков в Хамовниках»	ЖК «Литератор»	100	100%
CiTer Invest B.V.	«IQ-квартал»	101	50% + 1 акция

В марте 2020 года договоры залога акций ОАО «Система-Темп» и АО «ЭЗН в Хамовниках» были прекращены.

В апреле 2020 года договор залога акций CiTer Invest B.V. был прекращен из-за погашения кредита ВТБ (Примечание 26).

В июне 2020 года акции АО «Лубянка-Девелопмент» были проданы (Примечание 14).

По состоянию на 31 декабря 2019 г. Группа передала в залог 100% акции АО «Лубянка-Девелопмент», а также завершённый объект инвестиционной недвижимости «ЦДМ на Лубянке» балансовой стоимостью 8 410 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в сентябре 2021 года. В июне 2020 года акции АО «Лубянка-Девелопмент» с принадлежащим ему проектом «ЦДМ на Лубянке» были проданы (Примечание 14).

По состоянию на 31 декабря 2019 г. Группа передала в залог 100% долей ООО «Искра-Парк», а также объект «Искра-Парк» (завершённый объект инвестиционной недвижимости балансовой стоимостью 13 625 млн. руб. и недвижимость, предназначенная для продажи, балансовой стоимостью 4 208 млн. руб.) в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в марте 2022 года. В апреле 2020 года доли ООО «Искра-Парк» с принадлежащим ему проектом «Искра-Парк» были проданы (Примечания 5, 14).

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

39. Договорные и условные обязательства

А) Условия ведения деятельности в Российской Федерации

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

Руководство Группы считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в текущих условиях.

Пандемия коронавируса

В течение 2020 года на мировую экономику негативно повлияла пандемия коронавируса (КОВИД-19). В периоды с марта по май и с октября по декабрь 2020 года ужесточение изоляционных мероприятий, направленных на борьбу с распространением КОВИД-19 в России, вызвало существенное снижение уровня потребительских расходов и деловой активности. Влияние пандемии на развитие экономики РФ и мировой экономики в целом не имеет исторических аналогов с другими периодами, когда правительства принимали пакеты мер по спасению экономики.

В первом полугодии 2020 года Группа при проведении переоценки принадлежавшей ей инвестиционной недвижимости, учла изменение деловой активности потенциальных покупателей, а также действующих и потенциальных арендаторов. Падение арендного дохода по проекту «ЦДМ на Лубянке» в связи с предоставлением арендных каникул арендаторам на период закрытия торгового центра по распоряжению Правительства города Москвы, а также на период снижения потока покупателей в торговом центре нашло отражение в признанном убытке от обесценения справедливой стоимости данного объекта инвестиционной недвижимости.

Эти события, последствия которых трудно прогнозировать в настоящее время, могут оказать дальнейшее влияние на будущие операции и финансовое положение Группы. В связи с высоким уровнем неопределенности, а также ограниченностью актуальной и непротиворечивой информации о фактическом положении потенциальных покупателей и арендаторов Группы, руководство Группы продолжает анализировать и отслеживать влияние изменений экономической среды на результаты деятельности Группы в 2020-2021 годах.

Б) Условные обязательства

В ходе осуществления хозяйственной деятельности предприятия Группы подвержены риску возникновения возможной обязанности, наличие которой будет подтверждено только наступлением или ненаступлением одного или нескольких событий, в наступлении которых нет уверенности и которые не полностью находятся под контролем организации. По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2020 г. условные обязательства по таким фактам хозяйственной деятельности могут составить приблизительно 1,8 млрд. руб.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

39. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Б) Условные обязательства (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.

Помимо Российской Федерации, Группа осуществляет свою деятельность в ряде иностранных юрисдикций. В состав Группы входят компании, созданные за пределами Российской Федерации, которые подлежат налогообложению по ставкам и в соответствии с законодательством юрисдикций, в которых компании Группы признаются налоговыми резидентами. Налоговые обязательства иностранных компаний Группы определяются исходя из того, что иностранные компании Группы, за исключением CiTer Invest B.V., не являются налоговыми резидентами Российской Федерации, а также не имеют постоянного представительства в Российской Федерации и, следовательно, не облагаются налогом на прибыль согласно российскому законодательству, за исключением случаев удержания налога на доходы у источника (т.е. дивиденды, проценты, доход от прироста капитала и т.д.).

В 2020 году компании 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, постоянного представительства, а также подход к налогообложению контролируемых иностранных компаний в Российской Федерации.

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 подверженности, используя различные источники информации (документы, полученные от налогоплательщика, допросы свидетелей и контрагентов, общедоступные источники данных 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 международной структуры в рамках проведения процедур налогового контроля.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

39. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Б) Условные обязательства (продолжение)

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 миллиардов рублей 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 дополнительные 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.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2020 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Группа в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Руководство, основываясь на своем понимании действующего и предшествующего налогового законодательства, считает, что созданные резервы по налоговым обязательствам достаточны. Тем не менее, сохраняется риск того, что налоговые органы Российской Федерации могут иначе интерпретировать налоговое законодательство. Потенциальные обязательства, определенные руководством по состоянию на 31 декабря 2020 г. как суммы, которые могут быть по-разному интерпретированы налоговым законодательством и прочими нормативными актами, и не отраженные в настоящей консолидированной финансовой отчетности, могут быть существенными. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

39. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Б) Условные обязательства (продолжение)

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 контролируемых сделок 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 миллионов рублей. 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 миллионов рублей). 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 контролируемыми.

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 («ДЕМПЕ»), а также контролю за выполнением этих функций; (2) рисков, связанных с данными функциями.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

39. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Б) Условные обязательства (продолжение)

Законодательство, предусматривающее подготовку документации по международным группам компаний («МГК»), применяется 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. Данные правила распространяются на 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.

В 2017-2020 годах Группа определила свои налоговые обязательства по контролируемым сделкам в соответствии с фактическими ценами.

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).

Деофшоризационные правила

Новые деофшоризационные правила вступили в силу с 1 января 2015 г. В соответствии с данными правилами, российские налоговые органы имеют право оспаривать применение пониженных ставок налога у источника выплаты дохода, предусмотренных международными соглашениями об избежании двойного налогообложения (концепция фактического получателя дохода), а также признавать иностранные компании российскими налоговыми резидентами, в случае если эффективное управление осуществляется из России. Эти изменения, а также введение правил налогообложения контролируемых иностранных компаний (далее – «КИК») и налогообложение косвенной продажи компаний, владеющих недвижимым имуществом в России, могут оказать существенное негативное влияние на внутригрупповые операции.

В результате введения правил налогообложения прибыли КИК, нераспределенная прибыль КИК, полученная с 1 января 2015 г., подлежит налогообложению в случае, если она в дальнейшем не была распределена в виде дивидендов. Руководство Группы подтверждает, что налоговые обязательства, касающиеся прибыли КИК за 2019-2020 годы, полностью отражены в финансовой отчетности.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

39. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Б) Условные обязательства (продолжение)

Отраслевое регулирование

Строительная и девелоперская деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», 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. В частности, в процессе выдачи разрешений и надзора за строительством недвижимости участвуют Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой), Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, а также региональные органы государственного архитектурного и строительного надзора.

Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют все применимые природоохранные, противопожарные и санитарные нормы и требования.

Судебные разбирательства

В ходе осуществления основной деятельности предприятиям Группы приходится участвовать в судебных разбирательствах, рассмотрении исков и претензий. По мнению руководства, обязательства Группы (при их наличии) в рамках всех потенциальных судебных разбирательств, других процессуальных действий юридического характера или в связи с другими вопросами не окажут существенного влияния на финансовое положение, результаты деятельности или ликвидность Группы, помимо того, что уже отражено в данной консолидированной финансовой отчетности.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

39. Договорные и условные обязательства (продолжение)

В) Обязательства по договорам на строительство

Группа заключила договоры с третьими сторонами на строительство объектов, которые потребуют осуществления капиталовложений после 31 декабря 2020 г. Сведения по существенным обязательствам по договорам на строительство (с учетом НДС) приводятся ниже.

Гостиница «Пекин» и ЖК «Сады Пекина» – Группа заключила договоры на реставрацию с приспособлением к современным требованиям Гостиничного комплекса «Пекин» и комплексной застройки прилегающей территории. По состоянию на 31 декабря 2019 г. обязательства по этим договорам составили 48 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2020 г. проекты проданы (Примечание 5).

«IQ-квартал» – Группа заключила договоры на строительство многофункционального комплекса «IQ-квартал» в «Москва-Сити». По состоянию на 31 декабря 2020 г. и на 31 декабря 2019 г. обязательства по этим договорам составили 8 млн. руб. и 52 млн. руб. соответственно.

ЖК «Наследие» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2019 г. обязательства по этим договорам составили 84 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2020 г. проект продан (Примечание 5).

ЖК «Театральный дом» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2019 г. обязательства по этим договорам составили 19 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2020 г. проект продан (Примечание 5).

МФК «Искра-Парк» – Группа заключила договоры на строительство комплекса апартаментов с собственной инфраструктурой и подземным паркингом и офисно-делового центра в Москве. По состоянию на 31 декабря 2019 г. обязательства по этим договорам составили 105 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2020 г. проект продан (Примечание 5).

Г) Нормативные акты в области охраны окружающей среды

Законодательные и нормативные акты в области охраны окружающей среды предусматривают определенные ограничения и обязательства в отношении земельных участков и объектов недвижимости, принадлежащих Группе или застраиваемых ею. Некоторые из застраиваемых земельных участков расположены в природоохранных зонах. Кроме того, реализация проектов строительства может быть связана с определенными обязательствами, включая посадку зеленых насаждений и уборку прилегающих территорий. Эти требования могут стать причиной задержек реализации проектов или привести к возникновению дополнительных затрат.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»
(ранее – Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент»)
и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

40. События после отчетной даты

11 января 2021 г. Компания изменила наименование с ПАО «Галс-Девелопмент» на ПАО «СГ-Девелопмент».

В ноябре 2020 года Группа приняла решение обратиться в ПАО «Московская Биржа» с заявлением о делистинге своих акций. В феврале 2021 года Группой было получено решение ПАО «Московская биржа» об исключении обыкновенных акций ПАО «СГ-Девелопмент» (ранее – ПАО «Галс-Девелопмент») из Списка ценных бумаг, допущенных к торгам, с 18 мая 2021 г. и прекращении торгов ценными бумагами ПАО «СГ-Девелопмент» в ПАО «Московская Биржа» с этой же даты.

ООО «Эрнст энд Янг»

Прошито и пронумеровано 91 листа(ов)