

○ БРУСНИКА

Пояснительная записка
к консолидированной финансовой
отчетности за 2019 год

Аннотация

Цель пояснительной записки - способствовать пониманию и формированию базы для анализа консолидированной финансовой отчетности по Международным Стандартам Финансовой Отчетности (МСФО). В записке представлен принцип разделения видов деятельности и их финансовый результат в отдельности. Приведены взаимосвязи показателей МСФО с операционными результатами, а также эффект неденежных оценок и компонентов, повлиявших на консолидированный финансовый результат Брусники. Представлена детализация долга Компании, выделены ключевые финансовые параметры управления и проведен их анализ в контексте стратегии Брусники.

Ключевые термины

Девелопмент, выручка, маржинальность, себестоимость, чистый долг, собственный капитал, земельный банк, значительный компонент финансирования, структура доходов и расходов, структура баланса, корпоративные активы, устойчивое развитие, долгосрочная стратегия, финансовая устойчивость, открытость, качество продукта, инженерный подход, управление затратами, доходность, эскроу.

Содержание

| | |
|--|----|
| О Бруснике | 4 |
| 1 Ключевые показатели деятельности Брусники | 6 |
| 1.1 Выручка | 6 |
| 1.2 EBITDA | 7 |
| 1.3 Чистый долг | 7 |
| 1.4 Собственный капитал | 8 |
| 1.5 Земельный банк | 9 |
| 2 Декомпозиция консолидированной финансовой отчетности по основным направлениям деятельности | 10 |
| 2.1 Структура доходов и расходов | 10 |
| 2.2 Структура баланса | 11 |
| 3 Анализ результатов деятельности Брусники | 13 |
| 3.1 Девелопмент | 13 |
| 3.1.1 Структура доходов и расходов | 13 |
| Учетные принципы | 13 |
| Анализ результатов | 14 |
| 3.1.2 Структура баланса | 18 |
| Учетные принципы | 18 |
| Анализ результатов | 19 |
| 3.2 Прочие виды деятельности | 24 |
| 3.2.1 Структура доходов и расходов | 24 |
| Учетные принципы | 24 |
| Анализ результатов | 24 |
| 3.2.2 Структура баланса | 25 |
| Учетные принципы | 26 |
| Анализ результатов | 26 |
| Приложение 1. Сводный анализ результатов деятельности Компании за 2019 год | 27 |
| 1.1 Сводная таблица ключевых показателей, рассчитанных в Пояснительной записке | 27 |
| 1.2 Обзор ключевых показателей деятельности Компании за 2019 год в разрезе основных направлений деятельности | 29 |
| Приложение 2. Методология расчета показателей Пояснительной записки за 2019 год | 30 |

О Бруснике

Структура Брусники

Бизнес Брусники (далее «Компания») включает в себя несколько направлений деятельности: «Девелопмент» и «Прочие виды деятельности».



Девелопмент. Основным видом деятельности Компании является девелопмент, поэтому в Пояснительной записке особое внимание уделяется анализу результатов деятельности данного направления бизнеса Брусники.

Прочие виды деятельности. «Прочие виды деятельности» (далее «Прочие») включают в себя операции, связанные с реализацией вторичного жилья, приобретенного у покупателей Компании в рамках продажи собственных объектов недвижимости Брусники (далее «Обмен»), деятельность компаний в сфере жилищно-коммунальных услуг и производственный блок.

Цель Пояснительной записки

Брусника уделяет особое внимание финансовой прозрачности своей деятельности и качественным коммуникациям со всеми заинтересованными лицами, взаимодействующими с Компанией. Компания подготовила Пояснительную записку к консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО, за 2019 год для того, чтобы предоставить заинтересованным лицам более глубокий анализ результатов деятельности Компании за 2019 год, в том числе по основному девелоперскому бизнесу. Одной из целей Пояснительной записки является установление взаимосвязей между консолидированной финансовой отчетностью, подготовленной в соответствии с МСФО, и операционными результатами деятельности Брусники за 2019 год. Таким образом, представленные показатели являются важным элементом для понимания результатов деятельности Компании.

Консолидированная финансовая отчетность Брусники за 2019 год, подготовленная в соответствии с МСФО, доступна на сайте Компании по ссылке <https://ekaterinburg.brusnika.ru/bonds/>, а также в центре раскрытия корпоративной информации «Интерфакс» по ссылке <https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=37991&type=4>.

Структура Пояснительной записки:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Ключевые показатели деятельности Брусники | Выручка ЕБИТДА Чистый долг Собственный капитал Земельный банк |
| 2 | Декомпозиция финансовой отчетности по направлениям деятельности | Структура доходов и расходов Структура баланса |
| 3 | Анализ результатов деятельности Брусники | Девелопмент Прочие |

Все показатели в Пояснительной записке приведены в млн руб., если не указано иное.

В Приложении 1 к Пояснительной записке приведен сводный анализ результатов деятельности Компании за 2019 год.

В Приложении 2 к Пояснительной записке приведена методология расчета используемых в Пояснительной записке показателей.

Руководство Компании подтверждает, что Пояснительная записка к консолидированной финансовой отчетности Брусники за 2019 год подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с Методологией, приведенной в Приложении 2 к Пояснительной записке.

Круковский А. Н.
Директор ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»

24 февраля 2021 года



Раздел 1

Ключевые показатели деятельности Брусники

Компания выделяет для себя пять ключевых финансовых показателей, которые характеризуют результаты ее деятельности за 2019 год:

| | | | | |
|---------------|--------------|---------------------|--|----------------|
| Выручка | ЕБИТДА | Собственный капитал | Чистый долг с учетом остатков на эскроу счетах | Земельный банк |
| 19 335 | 3 813 | 7 742 | (509) | 6 932 |

Схема 1

Ключевые показатели руководство Компании анализирует в разрезе направлений деятельности, описанных выше. Ниже приведена более детальная расшифровка этих показателей по направлениям. Содержательный анализ ключевых показателей по каждому из направлений деятельности приведен в соответствующих разделах («Девелопмент» и «Прочие»).

1.1 Выручка

Консолидированная выручка Брусники по МСФО в 2019 году составила **19 335** млн руб. Структура выручки по направлениям деятельности (без учета внутригрупповых оборотов) представлена ниже:



Схема 2

Выручка Компании по «Девелопменту» в соответствии с требованиями МСФО 15 определяется с учетом степени готовности объектов строительства, по которым заключаются договоры с покупателями. Таким образом, выручка признается в течение строительного цикла, который составляет 2-3 года. В отчетном периоде выручка признавалась по договорам с покупателями, которые были зарегистрированы в 2017 - 2019 годах.

Для понимания объемов деятельности Компании важным показателем также является величина зарегистрированных договоров с покупателями в течение отчетного периода:

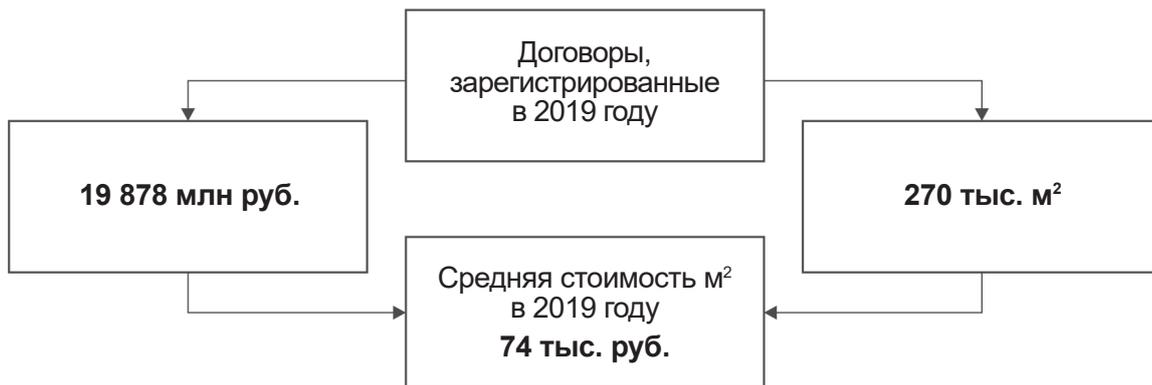


Схема 3

1.2 EBITDA

EBITDA является для Брусники основным индикатором размера и эффективности бизнеса. Компания рассматривает EBITDA в разрезе основных направлений деятельности:

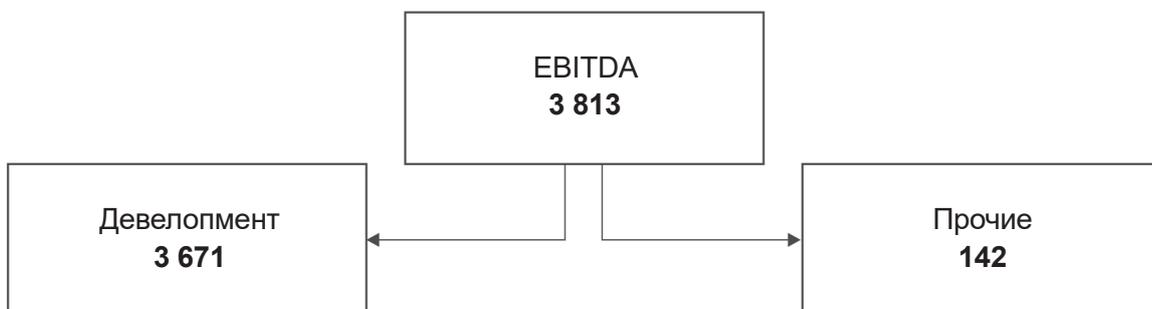


Схема 4

Маржинальность по EBITDA Брусника в 2019 году составила **20%**, при этом маржинальность «Девелопмента» составила **21%**.

1.3 Чистый долг

Финансовая устойчивость Компании, ответственность перед кредиторами и покупателями являются приоритетом для руководства Брусники. Руководство Компании стремится поддерживать безопасный уровень долга для обеспечения необходимых темпов строительства и развития. После перехода на систему счетов эскроу ожидается, что чистый долг Компании существенно увеличится, поскольку средства дольщиков будут доступны Компании только после окончания строительства. Для того, чтобы показать реальную кредитную нагрузку на Компанию руководство также рассчитывает показатель чистого долга с учетом остатков средств покупателей на счетах эскроу.

Чистый долг Брусники по состоянию на 31 декабря 2019 года составлял:



Схема 5

Отрицательный чистый долг с учетом остатков на счетах эскроу показывает, что Компания имеет невысокую кредитную нагрузку, покупатели исполняют свои обязательства по договорам своевременно и текущих остатков на счетах эскроу достаточно для покрытия соответствующих кредитных обязательств Брусники перед кредиторами.

Соглашения с основными банками кредиторами Брусники подразумевают ограничительные финансовые условия («ковенанты»), которые рассчитаны на основании чистого долга с учетом остатков на эскроу. Таким образом, руководство оценивает риск неисполнения ковенант из-за роста показателя чистого долга, как низкий.

В 2020 году Брусника осуществила дебютный выпуск биржевых облигаций в размере 4 млрд руб. с номинальной ставкой купона в размере 11%. Условиями выпуска предусмотрены финансовые ковенанты в отношении Чистого долга с учетом остатков на эскроу к EBITDA не более 3, а также показатель EBITDA / Процентные расходы не должен быть ниже 3.

1.4 Собственный капитал

По состоянию на 31 декабря 2019 года собственный капитал Брусники в разрезе направлений деятельности составлял:



Величина собственного капитала является ключевым показателем для оценки финансовой устойчивости, достаточности инвестиций собственных средств в проекты и в дальнейшее развитие.

В связи с переходом на проектное финансирование с использованием счетов эскроу собственный капитал по состоянию на конец 2019 года отражает объем собственных средств вложенных в проекты Компании, а также объем накопленной прибыли по проектам с использованием счетов эскроу, по которым фактическое поступление денежных средств в распоряжение Компании произойдет в момент раскрытия эскроу счетов после получения разрешения на ввод соответствующих объектов. Ожидается, что к 2022 году темпы раскрытия счетов эскроу выровняются с темпами признания прибыли по проектам, и накопленная прибыль в составе собственного капитала будет соответствовать фактически полученным Компанией денежным средствам.

Стратегией Компании сформулированы критерии достаточности собственного капитала:

- собственный капитал и корпоративный долг в совокупности должны покрывать инвестиции в земельный банк, обеспечивающий достижение объемов продаж на горизонте 4-5 лет;

- при этом приемлемое соотношение собственного капитала и корпоративного долга составляет 1:1

Данное соотношение позволяет максимизировать возможности по росту и расширению объемов строительства за счет использования кредитного плеча и при этом сохранить устойчивость Компании за счет достаточно высокой доли собственного капитала как источника новых инвестиций. По состоянию на 31 декабря 2019 года соотношение собственного капитала «Девелопмента» к корпоративному долгу «Девелопмента» составило 5:1, что обеспечивает значительный запас для привлечения корпоративного долга.

1.5 Земельный банк

Величина инвестиций в земельный банк определяет возможность Компании поддерживать и увеличивать объем бизнеса в перспективе нескольких лет. Финансовая модель Брусники подразумевает необходимость поддержания земельного банка на уровне кратном 4-5 годовым объемам продаж, что соразмерно циклу оборота (подготовка-запуск-завершение проекта) и обеспечивает непрерывность восстановления. Более длинный горизонт обеспеченности земельным банком требует чрезмерных инвестиций за счет собственного и заемного капитала и снижает оборачиваемость и доходность капитала. При этом Брусника обладает большим опытом и профессиональными компетенциями для достижения такой оборачиваемости земельного банка в процессе нормальной операционной деятельности.

В 2019 году Компания финансировала земельный банк в большей степени за счет собственного капитала. По состоянию на 31 декабря 2019 года величина земельного банка и отношение Собственного капитала к Земельному банку составили:



Схема 7

Такое соотношение Собственного капитала к Земельному банку позволяет Бруснике обеспечивать текущие объемы продаж, строительства и ввода объектов, а также, в связке с низкими показателями Чистого долга, привлекать корпоративные заимствования для пополнения земельного банка и запуска новых проектов с перспективой увеличения масштабов деятельности Компании.

При этом стратегией Брусники предусмотрено существенное увеличение объемов строительства и продаж в перспективе до 2025 года. Для реализации данной стратегической цели Компания планирует привлекать корпоративный долг, в том числе путем выпуска облигаций. Ожидается, что в будущих периодах до 50% приобретаемых земельных участков будет осуществляться за счет корпоративного долга.

Раздел 2

Декомпозиция консолидированной финансовой отчетности по основным направлениям деятельности

Показатели консолидированной финансовой отчетности отражают общие результаты деятельности Компании. Ниже представлена информация по финансовым результатам Брусники за 2019 год по основным направлениям деятельности на основании консолидированной финансовой отчетности за 2019 год.

2.1 Структура доходов и расходов

Финансовая информация ниже включает внутригрупповые обороты между направлениями деятельности.

| Таблица 1 | | Девелопмент | Прочие | Эффект консолидации | Итого |
|--|---|--------------|------------|---------------------|-----------------|
| Выручка | | 17 220 | 2 515 | (400) | 19 335 |
| в том числе: | выручка по значительному компоненту финансирования | 795 | - | - | 795 |
| Себестоимость | | (11 407) | (2 048) | 180 | (13 275) |
| Валовая прибыль | | 5 813 | 467 | (220) | 6 060 |
| Административные расходы | | (1 334) | (271) | 199 | (1 406) |
| Коммерческие расходы | | (702) | (62) | 20 | (744) |
| Прочие доходы/(расходы) | | (261) | 2 | 1 | (258) |
| Результат операционной деятельности | | 3 516 | 136 | - | 3 652 |
| Нетто-величина финансовых расходов | | (1 111) | (23) | - | (1 134) |
| в том числе: | процентные расходы от значительного компонента финансирования | (637) | - | - | (637) |
| | процентные расходы по кредитам и займам | (290) | (1) | - | (291) |
| Убыток от переоценки инвестиционного имущества | | (31) | - | - | (31) |
| Прибыль до налогообложения | | 2 374 | 113 | - | 2 487 |
| ЕБИТДА | | 3 671 | 142 | - | 3 813 |

2.2 Структура баланса

| Таблица 2 | Девелопмент | Прочие | Эффект консолидации | Итого |
|---|---------------------------|--------------|----------------------------|---------------|
| Основные средства | 1 411 | 304 | - | 1 715 |
| Дебиторская задолженность | 1 282 | 1 002 | (802) | 1 482 |
| Активы по договору | 2 484 | - | - | 2 484 |
| Авансы выданные | 1 305 | 22 | (7) | 1 320 |
| Запасы, инвестиционное имущество и прочие внеоборотные активы | 14 374 | 584 | - | 14 958 |
| Денежные средства | 792 | 124 | - | 916 |
| Прочие активы | 614 | 326 | (119) | 821 |
| Итого активы | 22 262 | 2 362 | (928) | 23 696 |
| Капитал | 7 550 | 192 | - | 7 742 |
| Кредиты и займы | 5 914 | 431 | (286) | 6 059 |
| Кредиторская задолженность | 1 648 | 674 | (490) | 1 832 |
| Авансы, полученные по ДДУ и ДКП | 5 175 | 932 | (219) | 5 888 |
| Резервы | 565 | 6 | - | 571 |
| Прочие обязательства | 1 486 | 127 | (9) | 1 604 |
| Итого обязательства | 14 788¹ | 2 170 | (1 004)¹ | 15 954 |

Девелопмент. В 2019 году на финансовые результаты «Девелопмента» существенное влияние оказали следующие факторы:

- значительные изменения в показателях выручки, себестоимости и EBITDA в 2019 году в сравнении с 2018 годом произошли в основном из-за особенностей МСФО учета, которые оказали существенное влияние на результаты 2018 года, детальный анализ представлен в разделе 3.1.1. Структура расходов и доходов Анализ результатов;
- в 2019 году Компания запустила ряд проектов развития, в том числе в области цифровизации, что привело к росту административных расходов, детальный анализ также представлен в разделе 3.1.1. Структура расходов и доходов Анализ результатов;

¹ Баланс по «Девелопменту» не балансируется на 76 млн руб. из-за внутригрупповых остатков между направлениями деятельности, разница с обратным знаком также возникает при расчете эффекта консолидации.

- административные расходы «Девелопмента» включают в себя соответствующие расходы генерального подрядчика и заказчика;
- в 2018 году были запущены первые проекты с использованием счетов эскроу, по состоянию на 31 декабря 2019 года таких проектов было 14. При этом, большая часть проектов Компании по-прежнему финансировалась с использованием средств, полученных от дольщиков по договорам долевого участия и целевыми банковскими кредитами. Ожидается, что в 2020 году все новые проекты будут реализовываться через счета эскроу. Использование счетов эскроу приведет к росту долга и дебиторской задолженности, детальный анализ представлен в разделе 3.2.1. Структура баланса Анализ результатов.

Прочие. Прочие виды деятельности в основном включают операции с вторичной недвижимостью в рамках программы «Обмен», услуги управления жилыми домами, создание и развитие собственной технологической цепочки производственных сил и отношений нового типа, а также небольшие вспомогательные компании.

Операции «Обмена» растут вслед за увеличением доли сделок с использованием вторичного жилья покупателей. Ожидается, что в последующие году объем выручки «Обмена» будет увеличиваться.

В течение 2019 года Брусника предоставляла услуги управления домами в собственных проектах. В конце 2019 года было принято решение о создании совместного предприятия между Брусникой и YIT с целью оптимизации бизнеса по управлению жилыми домами, в результате чего в будущем доходы и расходы по управлению домами будут исключены из «Прочих».

В отношении производства, стратегией Компании предусмотрено увеличение доли работ, выполняемых собственными силами с использованием новых технологий. Так в 2019 году Брусника запустила монолитный участок, который производил работы на объектах Компании. В дополнение к этому в 2019 году запущены инвестиционные проекты, позволяющие увеличить в будущем объем строительства собственными силами до 80%. Инвестиции нашли отражение в балансе уже в 2019 году.

С 2020 года доходы, расходы и баланс «Прочих» будут представлены в основном результатами деятельности производственного направления и «Обменом».

Более детальная информация о финансовых показателях «Прочих» представлена в разделе 3.2. Прочие виды деятельности.

Раздел 3

Анализ результатов деятельности Брусники

3.1 Девелопмент

3.1.1 Структура доходов и расходов

| Таблица 3 | Девелопмент |
|--|--------------|
| Выручка | 17 220 |
| в том числе: выручка по значительному компоненту финансирования | 795 |
| Себестоимость | (11 407) |
| Валовая прибыль | 5 813 |
| Административные расходы | (1 334) |
| Коммерческие расходы | (702) |
| Прочие доходы/(расходы) | (261) |
| Результат операционной деятельности | 3 516 |
| Нетто-величина финансовых расходов | (1 111) |
| в том числе: процентные расходы от значительного компонента финансирования | (637) |
| процентные расходы по кредитам и займам | (290) |
| Убыток от переоценки инвестиционного имущества | (31) |
| Прибыль до налогообложения | 2 374 |
| EBITDA | 3 671 |

Учетные принципы

Выручка «Девелопмента» представлена доходами от продажи собственных объектов недвижимости. Выручка по договорам долевого участия («ДДУ») начинает признаваться с момента государственной регистрации договора и признается в течение времени пропорционально строительной готовности объекта строительства. Выручка по договорам купли-продажи («ДКП») признается в полной сумме в момент государственной регистрации ДКП. Выручка также включает в себя ряд неденежных элементов, основным из которых является значительный компонент финансирования («ЗКФ»). ЗКФ в МСФО отражает влияние временной стоимости денег, если сроки выплаты, согласованные сторонами договора, предоставляют Компании значительную выгоду от финансирования. На сумму ЗКФ корректируется размер признаваемой выручки и сумма финансовых расходов.

Структура административных, коммерческих, прочих доходов и расходов представлена в Примечаниях 8-11 к Консолидированной финансовой отчетности Брусники за 2019 год. Основная часть указанных расходов относится к «Девелопменту», поскольку масштаб деятельности в рамках других направлений не является существенным.

С 2017 года Брусника начала применение МСФО 15 «Выручка по договорам с покупателями». Применение данного стандарта оказало существенное влияние на принципы учета и финансовые показатели Компании. В 2018 году также произошло изменение учетных принципов по признанию выручки по ДДУ, заключенным до 1 января 2017 года. В данном разделе представлены финансовые результаты, очищенные от влияния неденежных и единоразовых корректировок, связанных с требованиями и изменениями в МСФО учете в 2018-2019 гг. Влияние данных корректировок в указанные периоды было существенным, поэтому для понимания бизнес результатов Компании важно также анализировать финансовые результаты, очищенные от указанных выше корректировок.

Анализ результатов

Выручка и EBITDA

Ниже представлен эффект основных факторов, влияющих на величину выручки «Девелопмента» в результате применения новых принципов учета:

| Таблица 4 | | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|--|---------------|---------------|
| Выручка «Девелопмента» | | 17 220 | 25 098 |
| в том числе: | величина ЗКФ | (795) | (2 909) |
| | дополнительная выручка из-за изменений учетных принципов в 2018 году | - | (4 977) |
| Итого: | скорректированная выручка «Девелопмента» | 16 425 | 17 212 |

Расчет скорректированного показателя EBITDA «Девелопмента» представлен ниже:

| Таблица 5 | | 2019 | 2018 |
|------------------------------|---|--------------|--------------|
| EBITDA «Девелопмента» | | 3 671 | 8 204 |
| в том числе: | величина ЗКФ | (795) | (2 909) |
| | дополнительная EBITDA из-за изменений учетных принципов в 2018 году | - | (1 686) |
| | эффект учета части затрат через собственный капитал | - | (472) |
| | эффект корректировок при признании земельных участков в МСФО | 103 | 165 |
| | прочие корректировки | 82 | 62 |
| Итого: | скорректированная EBITDA «Девелопмента» | 3 061 | 3 364 |

Таким образом, на показатель EBITDA за 2018 год существенное влияние оказали особенности МСФО учета, в том числе требования к учету выручки по МСФО 15:

- дополнительный доход в размере **1 686** млн руб. из-за одномоментного признания в 2018 году выручки по договорам долевого участия, зарегистрированным до 1 января 2017 года. Выручка по таким договорам ранее должна была признаваться в момент передачи объектов покупателям, поскольку такие договоры для целей учета рассматривались как расторгимые, но из-за изменения судебной практики с середины 2018 года все договоры долевого участия были признаны нерасторгимыми, поэтому выручка по таким договорам должна признаваться в течение времени. В результате этого существенная доля выручки и себестоимости по таким договорам была признана в 2018 году, в то время как выручка по другим договорам признавалась на протяжении времени в течение 2017 - 2019 гг.;
- так как по существенной части договоров до 2018 года выручка признавалась в момент передачи объекта недвижимости покупателю, ЗКФ по таким договорам был существенный. В результате изменения принципов учета, описанных выше, накопленная сумма ЗКФ в размере **2 909** млн руб. была признана в составе выручки в 2018 году. В 2019 году практически по всем договорам с покупателями выручка признается в течение времени, поэтому ЗКФ не оказывает такого значительного влияния на EBITDA. Ожидается, что в 2020 году и далее ЗКФ будет несущественный из-за перехода на систему расчетов с использованием счетов эскроу;
- в 2018 году Брусника осуществила первое применение МСФО 15. Новый стандарт потребовал существенного изменения учетных процессов, в том числе процесса анализа процента готовности объектов строительства. В процессе подготовки консолидированной финансовой отчетности за 2019 год были выявлены неточности в определении процента готовности объектов строительства по состоянию на 31 декабря 2018 года, что привело к завышению финансовых результатов за 2018 год в размере **472** млн руб. Выявленные корректировки не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность за 2018 год, поэтому было принято решение провести корректировки через входящее сальдо нераспределенной прибыли на 1 января 2019 года, чтобы также не исказить финансовые результаты 2019 года;
- стоимость земельных участков в МСФО зависит от условий приобретения соответствующих участков (сроки оплаты, методы расчетов и пр.), поэтому в МСФО требуются корректировки номинальной стоимости соответствующих земельных участков.

Скорректированные показатели EBITDA за 2019 и 2018 гг. различаются не так значительно и отражают фактическую динамику бизнеса Компании в 2019 году по сравнению с 2018 годом:

| Таблица 6 | 2019 | 2018 |
|--|------|------|
| Маржинальность «Девелопмента» по EBITDA до корректировок | 21% | 33% |
| Маржинальность «Девелопмента» по EBITDA с учетом корректировок | 19% | 20% |

Снижение скорректированной маржинальности по EBITDA в 2019 году в основном связано с увеличением административных расходов в 2019 году на **431** млн руб., что в значительной степени было вызвано ростом расходов на заработную плату на **325** млн руб.

Особенности учета выручки по МСФО 15 приводят к тому, что в отчетном периоде признается выручка по договорам, зарегистрированным как в текущем, так и в прошлом периоде. Информация о зарегистрированных договорах 2019 и 2018 гг. приведена ниже:

| Таблица 7 | 2019 | 2018 | Изменения |
|---|--------|--------|-----------|
| Сумма зарегистрированных договоров, млн руб. | 19 878 | 17 631 | 13% |
| Площадь зарегистрированных договоров, тыс. м ² | 270 | 264 | 2% |
| Цена, тыс. руб. / м ² | 74 | 67 | 11% |

Средняя строительная готовность объектов строительства по состоянию на 31 декабря 2019 года, по которым в 2019 году признавалась выручка, составила **61%**.

Сверка величины признанной выручки «Девелопмента» с суммой зарегистрированных новых договоров за 2019 год с учетом эффекта их строительной готовности, включая корректировку м² на строительную готовность, представлена ниже:

| Таблица 8 | Расчет | млн руб. | тыс. м ² | тыс. руб. / м ² |
|---|---|------------|---------------------|----------------------------|
| Договоры, зарегистрированные в 2019 году | | | | |
| Общая сумма | A | 19 878 | 270 | 74 |
| в том числе: | признано в выручке 2019 года по строительной готовности | $B=A*61\%$ | 12 193 | 74 |
| | будет признано в следующих периодах | $C=A-B$ | 7 685 | 74 |
| Скорректированная выручка за 2019 год | | | | |
| Скорректированная выручка | D | 16 425 | 224 | 73 |
| в том числе: | договоры, зарегистрированные в 2019 году | $E=B$ | 12 193 | 74 |
| | договоры, зарегистрированные в 2018 - 2017 гг. | $F=D-E$ | 4 232 | 72 |

Себестоимость

Как указано выше, стоимость земельных участков в МСФО зависит от условий приобретения соответствующих участков (сроки оплаты, методы расчетов и пр.), поэтому в МСФО требуются корректировки номинальной стоимости соответствующих земельных участков.

Скорректированная себестоимость за 2019 год представлена ниже:

| Таблица 9 | | 2019 |
|---|--|---------------|
| Себестоимость «Девелопмента» | | 11 407 |
| в том числе: | эффект корректировок при признании земельных участков в МСФО | 103 |
| | прочие корректировки | 82 |
| Скорректированная себестоимость «Девелопмента» | | 11 222 |

Основная часть себестоимости «Девелопмента» формируется из затрат на строительство и затрат на землю. Ниже представлена структура себестоимости за 2019 год:

| Таблица 10 | | За год | Площадь с учетом строительной готовности | Удельные показатели |
|---|---|---------------|--|----------------------------|
| | | млн руб. | тыс. м ² | тыс. руб. / м ² |
| 2019 | | A | B | C = A / B |
| Скорректированная себестоимость «Девелопмента» | | 11 222 | | 50 |
| в том числе: | расходы на землю, признанные в составе себестоимости за отчетный период | 1 265 | 224 | 6 |
| | расходы на строительство | 9 957 | | 44 |
| Административные, коммерческие и прочие доходы/расходы «Девелопмента» | | 2 297 | | 10 |
| Амортизация «Девелопмента» | | 155 | | 1 |

Управление затратами является одной из приоритетных задач руководства Компании для обеспечения высокого качества продукта и требуемого уровня доходности.

3.1.2 Структура баланса

| Таблица 11 | Девелопмент |
|---|---------------------------|
| Основные средства | 1 411 |
| Дебиторская задолженность | 1 282 |
| Активы по договору | 2 484 |
| Авансы выданные | 1 305 |
| Запасы, инвестиционное имущество и прочие внеоборотные активы | 14 374 |
| Денежные средства | 792 |
| Прочие активы | 614 |
| Итого активы | 22 262 |
| Капитал | 7 550 |
| Кредиты и займы | 5 914 |
| Кредиторская задолженность | 1 648 |
| Авансы, полученные по ДДУ и ДКП | 5 175 |
| Резервы | 565 |
| Прочие обязательства | 1 486 |
| Итого обязательства | 14 788² |

Учетные принципы

Поскольку «Девелопмент» является основным направлением деятельности Компании, то наиболее существенные активы и обязательства относятся к этому направлению.

Компания стремится сбалансировать источники финансирования своей деятельности таким образом, чтобы не подвергать риску свою финансовую устойчивость и при этом использовать долг в качестве кредитного плеча для максимизации доходности на капитал. Руководство выделяет в деятельности «Девелопмента» два основных бизнес направления:

- строительная деятельность, которая связана непосредственно со строительством и реализацией объектов недвижимости;
- деятельность по обеспечению земельным банком и корпоративными активами.

² Баланс по «Девелопменту» не балансируется на 76 млн руб. из-за внутригрупповых остатков между направлениями деятельности, разница с обратным знаком также возникает при расчете эффекта консолидации.

В разделе «Анализ результатов» ниже баланс «Девелопмента» был разделен между этими бизнес-направлениями с точки зрения активов и источников их финансирования.

Анализ результатов

Строительная деятельность

Активы и обязательства, связанные со строительной деятельностью «Девелопмента», по состоянию на 31 декабря 2019 года, представлены ниже:



Затраты на строительство и готовые объекты отражаются в балансе за вычетом признанной себестоимости, пропорционально стадии строительной готовности проектов Компании.

Авансы выданные представлены суммами, выданными в рамках договоров подряда на строительство объектов Компании.

Активы по договору возникают в результате применения МСФО 15 в отношении объектов, строительство которых ведется с использованием счетов эскроу. Активы по договору представляют собой признанную выручку по договорам долевого участия, в отношении которой у Компании еще не возникло право на получение денежных средств, поскольку данные договоры подразумевают использование счетов эскроу. Право на получение денежных средств по таким договорам возникает у застройщика только после ввода объекта строительства в эксплуатацию.

В связи с этим по всем объектам, строящимся с использованием счетов эскроу, в балансе будут отражаться активы по договору и задолженность по эскроу кредитам до раскрытия соответствующих счетов эскроу.

Финансирование активов, непосредственно связанных со строительством объектов недвижимости Компании в 2019 году, в основном идет за счет средств дольщиков, целевых кредитов проектного финансирования и кредиторской задолженности. Авансы, полученные по ДДУ и ДКП, относятся к фактически полученным денежным средствам участников долевого строительства

и покупателей готовых объектов недвижимости за вычетом признанной выручки. В 2019 году Компания только начинала активное использование счетов эскроу для строительства своих объектов, поэтому существенная часть объектов финансировалась за счет привлечения средств участников долевого строительства. Ожидается, что в 2020 году доля финансирования за счет эскроу кредитов существенно вырастет.

Дебиторская задолженность включает в себя задолженность покупателей по переданным объектам, дебиторскую задолженность по налогам (в основном НДС и налог на прибыль) и прочую дебиторскую задолженность. Размер дебиторской задолженности покупателей не является критическим для Компании, существенные убытки по дебиторской задолженности возникали редко.

Прочие активы в основном относятся к денежным средствам, инвестициям, отложенным налоговым активам и прочим оборотным активам.

Информация в отношении структуры кредитов и займов представлена в разделе «Долг» ниже.

Кредиторская задолженность в основном состоит из задолженности перед подрядчиками и поставщиками.

Прочие обязательства включают в себя задолженность по налогам, отложенные налоговые обязательства (в основном из-за различного момента признания выручки и себестоимости в налоговом учете и МСФО), обязательства по аренде, резервы на годовые премии, неиспользованные отпуска и резервы на строительство объектов социально-культурного назначения.

Обеспечение земельным банком и корпоративные активы

Стратегической целью Брусники является:

- поддержание собственного и заемного капитала на уровне, достаточном для финансирования земельного банка, корпоративных активов и проектов развития;
- при этом размер земельного банка должен быть достаточным для обеспечения строительства в течение 4-5 лет.

Активы и обязательства, связанные с обеспечением земельным банком и корпоративными активами в 2019 году, приведены ниже:



Корпоративные активы представлены в основном офисами Брусники и используются всеми направлениями деятельности Компании.

По состоянию на 31 декабря 2019 года земельный банк Компании состоял из:

| Таблица 12 | Стоимость |
|--------------------------------|--------------|
| Земельный банк в строительстве | 2 159 |
| Земельный банк в запасе | 4 773 |
| Итого земельный банк | 6 932 |

Земельный банк в запасе представлен участками земли, по которым ведутся работы по подготовке участков к строительству: выкуп земли в рамках соглашений о развитии застроенных территорий, межевание, получение разрешительной документации, проектирование и пр.

Земельный банк в строительстве представлен земельными участками, на которых ведется строительство, признается выручка и себестоимость по МСФО 15.

Как демонстрирует график, в 2019 году финансирование земельного банка осуществлялось преимущественно за счет собственного капитала. Превышение собственного капитала над стоимостью земельного банка было направлено на финансирование корпоративных и прочих активов, в том числе затрат на строительство до открытия проектного финансирования с использованием счетов эскроу.

По состоянию на 31 декабря 2019 года соотношение собственного капитала «Девелопмента» к стоимости земельного банка составило **1,09**.

Для оценки выполнения стратегической цели по достаточности земельного банка для обеспечения строительства в течение 4-5 лет, произведен модельный расчет минимального целевого размера земельного банка исходя из текущих объемов продаж:

| Таблица 13 | Величина |
|---|----------|
| Площадь зарегистрированных договоров в 2019 году, тыс. м ² | 270 |
| Достаточный объем земельного банка, обеспечивающий строительство и продажи в течение 4 лет, тыс. м ² | 1 080 |
| Средняя целевая стоимость земли в одном м ² продаваемой площади, тыс. руб. | 6 |
| Минимальная целевая стоимость земельного банка, млн руб. | 6 480 |
| Соотношение фактической стоимости земельного банка к минимальной целевой стоимости | 1,07 |

Фактическая стоимость земельного банка по состоянию на 31 декабря 2019 года составила 6 932 млн руб. в сравнении с целевым значением 6 480 млн руб., что говорит о достаточности земельного банка в соответствии со стратегией Компании по состоянию на конец 2019 года.

В перспективе Компания планирует адаптировать стратегию в отношении финансирования земельного банка к росту объемов строительства и продаж, которые потребуют дополнительных инвестиций в землю, путем увеличения доли использования корпоративного долга в источниках финансирования земельного банка до 50%.

Долг

Структура и стоимость долга «Девелопмента» показаны ниже:

| Таблица 14 | Баланс на 31 декабря 2019 г. | Величина начисленных процентов за 2019 год | Средняя стоимость ³ долга за 2019 г. | Средняя стоимость ³ долга за 2018 г. |
|---|---------------------------------|---|--|--|
| Проектное финансирование (эскроу кредиты) | 2 719 | 68 | 7% | 2,4% |
| Проектное финансирование (специальные счета) | 1 652 | 190 | 12,3% | 13,1% |
| Корпоративный долг | 1 543 | 32 | 3,7% | 11,1% |
| Итого долг и начисленные проценты «Девелопмента» | 5 914 | 290 | | |

Рост средней ставки по договорам проектного финансирования вызван тем, что в течение 2019 года по двум проектам строительство объектов было начато до старта продаж, поэтому наполнение счетов эскроу не происходило, что оказало влияние на значение средней ставки по данным кредитам. К концу 2019 года по данным проектам были открыты продажи и началось наполнение счетов эскроу, что позволило по состоянию на 31 декабря 2019 года снизить ставку по данным кредитам до средних значений. Без учета этих двух проектов эффективная ставка по эскроу кредитам составила 3,6%.

С переходом Брусники на строительство объектов с использованием счетов эскроу ожидается значительное увеличение величины задолженности по кредитам, связанным с финансированием строительства. При этом денежные средства покупателей будут доступны Компании только после окончания строительства. Ожидается, что в переходный период с 2019 по 2021 годы раскрытия счетов эскроу не компенсируют темпы увеличения проектного долга. Ожидается, что рост задолженности по эскроу кредитам продолжится до 2022 года, после этого при стабильных объемах продаж, строительства, ввода в эксплуатацию и поступлений денежных средств покупателей на счета эскроу, баланс задолженности по таким кредитам должен стабилизироваться.

³ Средняя стоимость долга рассчитана на основании фактически начисленных процентов по соответствующим кредитам и займам по номинальным процентным ставкам без учета банковских комиссий и МСФО корректировок.

В таких условиях важным показателем для понимания реальной долговой нагрузки Компании является величина Чистого долга с учетом остатков на эскроу счетах:

| Таблица 15 | По состоянию на 31 декабря 2019 г. |
|--|------------------------------------|
| Итого долг «Девелопмента» | 5 914 |
| Денежные средства и денежные эквиваленты «Девелопмента» | 792 |
| Итого чистый долг «Девелопмента» | 5 122 |
| Остатки на счетах эскроу | 5 652 |
| Итого чистый долг за вычетом остатков на счетах эскроу «Девелопмента» | (530) |

Отрицательный чистый долг с учетом остатков на счетах эскроу демонстрирует низкую кредитную нагрузку Компании и возможность финансирования дальнейшего роста объемов деятельности, в том числе за счет привлеченного заемного капитала.

Рост задолженности по эскроу кредитам в перспективе приведет к росту процентных расходов Компании. При этом процентная ставка по эскроу кредитам зависит от поступлений средств покупателей на соответствующие эскроу счета. Так, если фактический остаток денежных средств покупателей на счетах эскроу превышает фактически выбранный кредитный лимит в два раза, то ставка по эскроу кредиту может быть снижена до 0,01%. По состоянию на 31 декабря 2019 года соотношение остатка денежных средств на счетах эскроу к остатку задолженности по соответствующим кредитам Компании составило 2,08. Такое соотношение позволяет значительно сократить стоимость эскроу финансирования Брусники.

3.2 Прочие виды деятельности

3.2.1 Структура доходов и расходов

| Таблица 16 | Обмен | Управление домами | Производство | Прочие | Итого |
|--|------------|-------------------|--------------|------------|----------------|
| Выручка | 1 579 | 510 | 226 | 200 | 2 515 |
| в том числе: без учета внутригрупповой выручки | 1 579 | 467 | - | 69 | 2 115 |
| Себестоимость | (1 433) | (402) | (200) | (13) | (2 048) |
| Валовая прибыль | 146 | 108 | 26 | 187 | 467 |
| Административные расходы | (54) | (84) | (2) | (131) | (271) |
| Коммерческие расходы | (43) | - | - | (19) | (62) |
| Прочие доходы/(расходы) | (5) | 6 | - | 1 | 2 |
| Результат операционной деятельности | 44 | 30 | 24 | 38 | 136 |
| Нетто-величина финансовых расходов | - | - | (3) | (20) | (23) |
| Прибыль до налогообложения | 44 | 30 | 21 | 18 | 113 |
| ЕБИТДА | 46 | 33 | 25 | 38 | 142 |

Учетные принципы

МСФО требования не оказывают существенного влияния на величину доходов и расходов «Прочих», за исключением свернутого представления выручки и себестоимости в отношении операций по обеспечению жителей теплом, электроэнергией и водой, поскольку в данных операциях в соответствии с МСФО Компания выступает в качестве агента. Выручка и себестоимость от продажи вторичной недвижимости в рамках «Обмена» признаются обычно в момент регистрации договора купли-продажи с покупателем.

Анализ результатов

«Обмен» выполняет роль сервисной функции для Брусники, основной задачей которой является обеспечение возможности реализации программы обмена вторичного жилья для покупателей. Вторичное жилье выкупается у покупателей в рамках программы по рыночным ценам, так же, как и реализуется впоследствии по рыночным ценам на вторичном рынке, что формирует необходимую рентабельность данных операций.

Объем операций «Обмена» напрямую связан с объемом продаж Брусники. В будущих периодах ожидается рост объема операций в соответствии с расширением деятельности Компании

и увеличением объемов продаж.

Текущий уровень маржинальности операций «Обмена» сохранится в будущем и является достаточным для данного вида деятельности.

В результате создания в конце 2019 года совместного предприятия с YIT, начиная с 2020 года, доходы и расходы, связанные с деятельностью по управлению жилыми домами, будут представлены одной строкой, как результаты деятельности совместного предприятия, соответственно, размер доходов и расходов данного подразделения «Прочих» существенно сократится.

В 2019 году Компания начала развивать производственное направление. С точки зрения доходов, оно представлено только внутригрупповыми оборотами по оказанию строительных услуг, связанных с монолитными работами на объектах Брусники. В будущих периодах, после ввода производственных мощностей в эксплуатацию, доходы и расходы «Производства» значительно вырастут, но также в основном будут носить внутригрупповой характер.

Административные расходы в 2019 году в большей степени представлены расходами «Брусника. Управляющее Бюро», предоставляющей услуги управления внутри Брусники в 2019 году, и относятся к расходам на заработную плату управленческому персоналу компании. Остальные обороты прочих компаний в основном внутригрупповые.

3.2.2 Структура баланса

| Таблица 17 | Обмен | Управление домами | Производство | Прочие | Итого |
|----------------------------|--------------|-------------------|--------------|------------|--------------|
| Основные средства | 1 | - | 292 | 11 | 304 |
| Дебиторская задолженность | 632 | - | 71 | 321 | 1 024 |
| Запасы | 540 | - | 44 | - | 584 |
| Прочие активы | 97 | 175 | 27 | 151 | 450 |
| Итого активы | 1 270 | 175 | 434 | 483 | 2 362 |
| Капитал | 72 | 59 | 17 | 44 | 192 |
| Кредиты и займы | 8 | - | 181 | 242 | 431 |
| Кредиторская задолженность | 603 | - | 10 | 61 | 674 |
| Авансы полученные | 581 | - | 215 | 136 | 932 |
| Прочие обязательства | 6 | 116 | 11 | - | 133 |
| Итого обязательства | 1 198 | 116 | 417 | 439 | 2 170 |

Учетные принципы

Требования МСФО не оказывают значительного влияния на величину активов, обязательств и капитала «Прочих», кроме классификации активов и обязательств управляющих компаний Брусники в составе активов и обязательств, удерживаемых для продажи (включено в прочие активы и обязательства) в рамках сделки по созданию совместного предприятия с YIT.

Существует риск обесценения запасов «Обмена» в случае, если рыночные цены на вторичные объекты недвижимости начнут значительно снижаться. Для минимизации данного риска руководство «Обмена» стремится поддерживать высокую оборачиваемость выкупленных объектов.

В отношении дебиторской задолженности «Обмена» Компания оценивает кредитные риски, как незначительные, поскольку в случае нарушения покупателями сроков оплаты Компания может расторгнуть договор и вернуть ранее проданный объект недвижимости. Кредитные убытки в прошлом были незначительными.

Риск обесценения дебиторской задолженности физических лиц за услуги управления домами не окажет существенного влияния на финансовые результаты Компании в будущем из-за передачи данного направления деятельности в совместное предприятие, в связи с этим возможная сумма данного риска для Компании не является значительной.

Анализ результатов

С точки зрения баланса модель «Обмена» предполагает поддержание высокой оборачиваемости выкупаемых объектов недвижимости, а также сбалансированное соотношение активов и обязательств. Финансирование покупки объектов вторичной недвижимости происходит за счет денежных средств, полученных от компаний-застройщиков Брусники, что формирует внутригрупповые балансы. Запасы «Обмена» представлены стоимостью приобретенного вторичного жилья, которое не было реализовано по состоянию на отчетную дату.

Оказание услуг по управлению жилыми домами не требует существенных капитальных вложений. В рамках решения о создании совместного предприятия между Брусникой и YIT, Компания должна внести в капитал совместного предприятия свои доли в капитале соответствующих управляющих компаний Брусники, поэтому на конец 2019 года активы и обязательства этих компаний были отражены в составе активов и обязательств, удерживаемых для продажи в размере 175 млн руб. и 116 млн руб., соответственно. Данные статьи включены в состав прочих активов и обязательств в таблице выше.

В производственном подразделении «Прочих» в 2019 году началась активная фаза развития и инвестирования в проект по созданию собственной технологической цепочки производственных сил и отношений нового типа. Основные средства в балансе производства представлены инвестициями в строительство фабрик, ввод которых планируется в 2020 - 2021 гг. В составе кредитов и займов 144 млн руб. представлены банковским кредитом и 37 млн руб. внутригрупповым займом на строительство фабрики. Остальные статьи баланса производства на конец 2019 года представлены внутригрупповыми балансами.

Прочие компании включают вспомогательные функции и «Брусника. Управляющее Бюро». Балансы этих компаний на конец 2019 года внутригрупповые.

Приложение 1.

Сводный анализ результатов деятельности Компании за 2019 год

1.1 Сводная таблица ключевых показателей, рассчитанных в Пояснительной записке

| Таблица 18 | Девелопмент | Обмен | Управление домами | Производство | Прочие компании | Эффект консолидации | Итого 2019 |
|--|-------------|---------|-------------------|--------------|-----------------|---------------------|------------|
| 1 Зарегистрировано в 2019 году, тыс. м ² | 270 | - | - | - | - | - | 270 |
| 2 Средняя цена м ² по договорам, зарегистрированным в 2019 году, тыс. руб. / м ² | 74 | - | - | - | - | - | 74 |
| 3* Общая стоимость зарегистрированных договоров, млн руб. | 19 878 | - | - | - | - | - | 19 878 |
| 4 Из них будут признаны в выручке в 2020 - 2022 гг., тыс. м ² | (105) | - | - | - | - | - | (105) |
| 5 Из них будут признаны в выручке в 2020 - 2022 гг., млн руб. | (7 685) | - | - | - | - | - | (7 685) |
| 6 Зарегистрировано до 2019 года, но признано в выручке 2019 года, тыс. м ² | 59 | - | - | - | - | - | 59 |
| 7 Выручка, признанная по договорам, зарегистрированным до 2019 года, млн руб. | 4 232 | - | - | - | - | - | 4 232 |
| 8* Итого квадратные метры, признанные по строительной готовности в 2019 году, тыс. м ² | 224 | - | - | - | - | - | 224 |
| 9* Итого выручка без учета ЗКФ, млн руб. | 16 425 | 1 579 | 510 | 226 | 200 | (400) | 18 540 |
| 10 ЗКФ, млн руб. | 795 | - | - | - | - | - | 795 |
| 11* Консолидированная выручка по МСФО в соответствии с отчетом о прибылях и убытках | 17 220 | 1 579 | 510 | 226 | 200 | (400) | 19 335 |
| 12 Себестоимость строительства и прочих операций, млн руб. | (9 957) | (1 433) | (402) | (200) | (13) | 180 | (11 825) |
| 13 Стоимость земли, признанная в составе себестоимости, млн руб. | (1 265) | - | - | - | - | - | (1 265) |
| 14* Итого валовая прибыль без учета ЗКФ и прочих корректировок, млн руб. | 5 203 | 146 | 108 | 26 | 187 | (220) | 5 450 |
| 15 Неденежный эффект корректировок при признании земельных участков в МСФО, млн руб. | (103) | - | - | - | - | - | (103) |
| 16 Прочие неденежные корректировки, млн руб. | (82) | - | - | - | - | - | (82) |

*Строки. Формулы вычисления параметров:

$$3 = 1*2; 8 = 1+4+6; 9 = 3+5+7; 11 = 9+10; 14 = 9+12+13$$

| Продолжение таблицы 18 | Деве- лопмент | Обмен | Управ- ление домами | Произ- водство | Прочие компа- нии | Эффект консоли- дации | Итого 2019 |
|--|------------------|----------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|
| 17* Консолидированная себестоимость по МСФО в соответствии с отчетом о прибылях и убытках, млн руб. | (11 407) | (1 433) | (402) | (200) | (13) | 180 | (13 275) |
| 18* Валовая прибыль по МСФО в соответствии с отчетом о прибылях и убытках, млн руб. | 5 813 | 146 | 108 | 26 | 187 | (220) | 6 060 |
| 19 Административные расходы, млн руб. | (1 334) | (54) | (84) | (2) | (131) | 199 | (1 406) |
| 20 Коммерческие расходы, млн руб. | (702) | (43) | - | - | (19) | 20 | (744) |
| 21 Прочие доходы/(расходы), млн руб. | (261) | (5) | 6 | - | 1 | 1 | (258) |
| 22* Результаты операционной деятельности без учета ЗКФ и прочих корректировок, млн руб. | 2 906 | 44 | 30 | 24 | 38 | - | 3 042 |
| 23 Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств), млн руб. | 155 | 2 | 3 | 1 | - | - | 161 |
| 24* EBITDA без учета ЗКФ и прочих корректировок, млн руб. | 3 061 | 46 | 33 | 25 | 38 | - | 3 203 |
| 25* Рентабельность по EBITDA без учета ЗКФ и прочих корректировок, млн руб. | 19% | 3% | 6% | 11% | 19% | 0% | 17% |
| 26 Финансовые доходы, млн руб. | 71 | - | - | - | - | - | 71 |
| 27 Процентные расходы по кредитам и займам, млн руб. | (290) | - | - | (1) | - | - | (291) |
| 28 Расходы на привлечение финансирования, млн руб. | (86) | - | - | - | - | - | (86) |
| 29 Прочие финансовые расходы, млн руб. | (169) | - | - | (2) | (20) | - | (191) |
| 30* Прибыль до налогообложения без учета ЗКФ и прочих корректировок, млн руб. | 2 432 | 44 | 30 | 21 | 18 | - | 2 545 |
| 31 Процентные расходы от ЗКФ, млн руб. | (637) | - | - | - | - | - | (637) |
| 32 Убыток от переоценки инвестиционного имущества, млн руб. | (31) | - | - | - | - | - | (31) |
| 33* Прибыль до налогообложения по МСФО в соответствии с отчетом о прибыли и убытках, млн руб. | 2 374 | 44 | 30 | 21 | 18 | - | 2 487 |

*Строки. Формулы вычисления параметров:

17 = 12+13+15+16; 18 = 11-17; 22 = 14+19+20+21; 24 = 22+23; 25 = 24 / 9; 30 = 22+26+27+28+29;

33 = 18+19+20+21+26+27+28+29+31+32

1.2 Обзор ключевых показателей деятельности Компании за 2019 год в разрезе основных направлений деятельности

| | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|---|------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------------------|---|--|
| млн руб. Консолидированная выручка по МСФО в отчете о прибылях и убытках за 2019 год | Зарегистрированные договоры | Итого выручка «Девелопмента» без учета ЗКФ | Неденежные элементы в выручке | | | | Итого выручка «Девелопмента» | Прочие | | | | Внутригрупповые операции | Итого консолидированная выручка Брусники |
| | Зарег-но в 2019 году | 16 425 | ЗКФ | Корректировки по признанию справедливой стоимости ЗУ | Неденежные обороты в ОДДС | Убыток от переоценки инвестиционного имущества | 17 220 | Обмен | Управление домами | Производство | Прочие | (400) | 19 335 |
| Зарег-но в прошлые годы | 17 631 | | 795 | - | - | - | 1 579 | 510 | 226 | 200 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| Консолидированная себестоимость по МСФО в отчете о прибылях и убытках за 2019 год | Итого скорректированная себестоимость «Девелопмента» | Неденежные элементы в себестоимости | | | | Итого себестоимость «Девелопмента» | Прочие | | | | Внутригрупповые операции | Итого консолидированная себестоимость Брусники | |
| | 11 222 | ЗКФ | Корректировки по признанию справедливой стоимости ЗУ | Неденежные обороты в ОДДС | Убыток от переоценки инвестиционного имущества | 11 407 | Обмен | Управление домами | Производство | Прочие | (180) | 13 275 | |
| | | | - | 103 | 82 | - | 1 433 | 402 | 200 | 13 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| Консолидированная EBITDA за 2019 год в отчете о прибылях и убытках | Итого скорректированная EBITDA «Девелопмента» | Прочие элементы в EBITDA | | | | Итого EBITDA «Девелопмента» | Прочие | | | | Внутригрупповые операции | Итого консолидированная EBITDA Брусники | |
| | 3 061 | ЗКФ | Корректировки по признанию справедливой стоимости ЗУ | Неденежные обороты в ОДДС | Убыток от переоценки инвестиционного имущества | 3 671 | Обмен | Управление домами | Производство | Прочие | - | 3 813 | |
| | | | 795 | (103) | (82) | - | 46 | 33 | 25 | 38 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| Консолидированная прибыль до налогообложения за 2019 год по МСФО в отчете о прибылях и убытках | Итого скорректированная прибыль до налогообложения | Неденежные элементы в прибыли до налогообложения | | | | Итого прибыль до налогообложения «Девелопмента» | Прочие | | | | Внутригрупповые операции | Итого консолидированная прибыль до налогообложения Брусники | |
| | 2 432 | ЗКФ | Корректировки по признанию справедливой стоимости ЗУ | Неденежные обороты в ОДДС | Убыток от переоценки инвестиционного имущества | 2 374 | Обмен | Управление домами | Производство | Прочие | - | 2 487 | |
| | | | 158 | (103) | (82) | (31) | 44 | 30 | 21 | 18 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|-----|--|------|--|---------------------------|--|--|
| тыс. / м ² | | Итого метры признаваемые в ОПУ 2019 года | ЗКФ | Корректировки по признанию справедливой стоимости ЗУ | Неденежные обороты в ОДДС | Убыток от переоценки инвестиционного имущества | Итого метры признаваемые в ОПУ 2019 года |
| Метры, в отношении которых признается выручка по МСФО в отчете о прибылях и убытках за 2019 год | 165 | 224 | - | - | - | - | 224 |
| Зарег-но в 2019 году | 270 | | | | | | |
| Выручка, признанная по договорам, зарег-ным до 2019 года | 105 | | | | | | |
| тыс. руб. / м ² | | | | | | | |
| Договоры, зарег-ные в 2019 году | 74 | | | | | | |
| Выручка «Девелопмента» | 74 | 73,33 | 3,54 | - | - | - | 76,87 |
| Себестоимость «Девелопмента» | | 50,10 | - | 0,45 | 0,37 | - | 50,92 |
| EBITDA «Девелопмента» | | 13,67 | 3,54 | (0,45) | (0,37) | - | 16,39 |
| Прибыль до налогообложения «Девелопмента» | | 10,86 | 0,70 | (0,45) | (0,37) | (0,14) | 10,60 |

Условные обозначения:
 Часть выручки, которая по стадии строительной готовности признается в 2019 году
 Часть выручки, которая по стадии готовности

Приложение 2

Методология расчета показателей Пояснительной записки за 2019 год

1. Ключевые показатели деятельности Брусники в 2019 году

1.1 Схема №1:

- 1.1.1 Общая сумма «Выручки» соответствует данным Консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2019 год;
- 1.1.2 Общая сумма EBITDA соответствует данным Консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2019 год;
- 1.1.3 Общая сумма «Собственного капитала» соответствует данным Консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года;
- 1.1.4 Общая сумма «Чистого долга с учетом остатков на счетах эскроу» соответствует Примечанию 22 к Консолидированной финансовой отчетности за 2019 год.
- 1.1.5 Общая сумма «Земельного банка» соответствует сумме, рассчитанной в таблице №12;

1.2 Схема №2:

- 1.2.1 Общая сумма «Выручки» соответствует данным п.1.1.1.;
- 1.2.2 Сумма выручки «Девелопмента» соответствует данным Консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2019 год;
- 1.2.3 Сумма выручки «Прочие» соответствует разности величины общей выручки (п.1.2.1.) минус величина выручки «Девелопмента» (п.1.2.2.);

1.3 Схема №3:

- 1.3.1 Площадь договоров, зарегистрированных в 2019 году, соответствует данным реестров для расчета выручки по МСФО 15. Данные о площадях в реестрах соответствуют данным договоров с покупателями;
- 1.3.2 Сумма договоров, зарегистрированных в 2019 году, соответствует данным реестров для расчета выручки по МСФО 15. Данные о сумме договора в реестрах соответствуют данным договоров с покупателями;
- 1.3.3 Средняя стоимость квадратного метра (m^2) в 2019 году рассчитывается как «Сумма договоров, зарегистрированных в 2019 году», из п.1.3.2., деленная на «Площадь договоров, зарегистрированных в 2019 году», из п.1.3.1.;

1.4 Схема №4:

- 1.4.1 Общая сумма EBITDA соответствует данным п.1.1.2.;
- 1.4.2 EBITDA по «Девелопменту» соответствует информации представленной в таблице №1, расчет которой описан в п.2.1.1.;
- 1.4.3 EBITDA по «Прочим» рассчитана как «Общая сумма EBITDA» из п.1.4.1. минус EBITDA по «Девелопменту» из п.1.4.2.;

1.5 Маржинальность EBITDA Компании в 2019 году рассчитана как EBITDA Компании из п.1.1.2., деленная на суммы Выручки Компании из п.1.1.1. Маржинальность по «Девелопменту» в 2019 году рассчитана как EBITDA по «Девелопменту» из п.1.4.2., деленная на сумму Выручки «Девелопмента» из п.1.2.2.;

1.6 Схема №5:

1.6.1 Размер «Чистого долга», «Остатков на счетах эскроу» и «Чистого долга с учетом остатков на эскроу счетах» соответствует Примечанию 22 к Консолидированной финансовой отчетности за 2019 год;

1.7 Схема №6:

1.7.1 Общая сумма «Собственного капитала» соответствует данным п.1.1.3.;

1.7.2 Собственный капитал «Девелопмента» соответствует информации, представленной в таблице, расчет которой описан в п.2.2.1. ниже;

1.7.3 Собственный капитал по «Прочим» рассчитан как «Общая сумма собственного капитала» из п.1.7.1. минус собственный капитал по «Девелопменту» из п.1.7.2.;

1.8 Схема №7:

1.8.1 Величина «Земельного банка» соответствует данным п.1.1.5.;

1.8.2 Показатель соотношения Собственного капитала «Девелопмента» к Земельному банку рассчитан как Собственный капитал «Девелопмента» по данным п.1.7.2., деленный на величину «Земельного банка» по данным п.1.8.1.;

1.8.3 Величина «Собственного капитала «Девелопмента» соответствует данным п.1.7.2.

2. Декомпозиция консолидированной финансовой отчетности по основным направлениям деятельности

2.1 Таблица №1:

2.1.1 Информация для таблицы №1 получена из консолидационной модели Компании за 2019 год, которая была использована при подготовке Примечания 6 к Консолидированной финансовой отчетности за 2019 год. При этом обороты за отчетный год между компаниями, входящими в каждое из основных направлений деятельности, были элиминированы. Обороты между компаниями, входящими в разные направления деятельности были включены в столбец «Эффект консолидации». Данные столбца «Итого» соответствуют данным Консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2019 год;

2.2 Таблица №2:

2.2.1 Информация для таблицы №2 получена из консолидационной модели Компании за 2019 год, которая была использована при подготовке Примечания 6 к Консолидированной финансовой отчетности за 2019 год. При этом данные баланса по каждому

из основных направлений бизнеса соответствуют данным по компаниям, которые были отнесены в соответствующее направление бизнеса в рамках п.2.1.1. выше. Остатки по расчетам по состоянию на 31 декабря 2019 года между компаниями, входящими в каждое из основных направлений деятельности, были элиминированы. Остатки расчетов по состоянию на 31 декабря 2019 года между компаниями, входящими в разные направления деятельности, были включены в столбец «Эффект консолидации». Данные столбца «Итого» соответствуют данным Консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года, Примечания 19 и Примечания 23 к Консолидированной финансовой отчетности за 2019 год.

3. Анализ результатов деятельности Брусники

3.1 Таблица №3:

3.1.1 Данные таблицы №3 соответствуют данным таблицы в п.2.1.1. по столбцу «Девелопмент»;

3.2 Таблица №4:

3.2.1 Данные таблицы №4 соответствуют:

- по строке «Выручка «Девелопмента» - данным строки «Выручка» по столбцам «Тюмень и Сургут», «Новосибирск», «Екатеринбург» и «Московская область» Примечания 6 к Консолидированной финансовой отчетности за 2019 год;
- по строке «величина ЗКФ» - данным строки «В том числе выручка по финансовому компоненту» по столбцам «Тюмень и Сургут», «Новосибирск», «Екатеринбург» и «Московская область» Примечания 6 к Консолидированной финансовой отчетности за 2019 год;
- по строке «дополнительная выручка из-за изменений учетных принципов в 2018 году» расчету Компании, согласно формуле: $A - A * (\% '1 - \% '2)$, где:
А - выручка, признанная в 2018 году по ДДУ, зарегистрированным в 2017 году;
% '1 - процент строительной готовности по состоянию на 31 декабря 2018 года в разрезе объектов строительства, по которым заключались ДДУ в 2017 году;
% '2 - процент строительной готовности по состоянию на 31 декабря 2017 года в разрезе объектов строительства, по которым заключались ДДУ в 2017 году;
- по строке «Итого скорректированная выручка «Девелопмента» - сумме указанных в данном пункте строк;

3.3 Таблица №5:

3.3.1 Данные таблицы №5 соответствуют:

- по строке «ЕБИТДА «Девелопмента» данные за 2019 год соответствуют п.2.1.1. выше;
- по строке «ЕБИТДА «Девелопмента» данные за 2018 год соответствуют расчету согласно формуле: $A - (B - C) + D$, где:
А - валовая прибыль «Девелопмента» за 2018 год в соответствии с Примечанием 6 к Консолидированной финансовой отчетности за 2019 год;
Б - «Прочие доходы», «Коммерческие расходы», «Административные расходы» и «Прочие расходы» за 2018 год в соответствии с Консолидированным отчетом о прибыли

или убытке и прочем совокупном доходе за 2019 год;

С - «Прочие доходы», «Коммерческие расходы», «Административные расходы» и «Прочие расходы» за 2018 год компании «Брусника. Обмен» и управляющих компаний в соответствии с консолидационной моделью Компании за 2018 год;

Д - Амортизация «Девелопмента» за 2018 год, рассчитанная от величины амортизации, согласно отчету о движении денежных средств за 2018 год, пропорционально доле выручки «Девелопмента» в общей сумме выручки за 2018 год.

- по строке «величина ЗКФ» - данным соответствующей строки в п.3.2.1. выше;
- по строке «дополнительная EBITDA из-за изменений учетных принципов в 2018 году» - расчету Компании, согласно формуле: $A1* \% '1 + A2* \% '2 + A3* \% '3 + A4* \% '4$, где:
- A1, A2, A3, A4 - «дополнительная выручка из-за изменений учетных принципов в 2018 году» в разрезе регионов «Тюмень и Сургут», «Новосибирск», «Екатеринбург» и «Московская область», рассчитанная в соответствии с методологией, описанной в п.3.2.1. выше;
- %'1, %'2, %'3, %'4 - валовая рентабельность за 2018 год без учета ЗКФ в разрезе регионов «Тюмень и Сургут», «Новосибирск», «Екатеринбург» и «Московская область» в соответствии с Примечанием 6 к Консолидированной финансовой отчетности за 2019 год;
- по строке «эффект учета части затрат через собственный капитал» - строке «Прочие корректировки» Консолидированного отчета об изменениях в капитале за 2019 год в размере 378 млн руб. / (1 - 20%) (для отражения налогового эффекта), а также Примечанию 21 к Консолидированной финансовой отчетности за 2019 год;
- по строке «эффект корректировок при признании земельных участков в МСФО» - сумме эффекта на себестоимость трансформационных корректировок Р3 филиала Брусники в Тюмени, Р3 и Р18 филиала Брусники в Новосибирске за 2018 и 2019 годы, относящиеся к дисконтированию и переоценке стоимости земельных участков;
- по строке «прочие корректировки» - следующим строкам Консолидированного отчета о движении денежных средств за 2019 год: «Восстановление резерва под обесценение запасов», «Убыток от выбытия внеоборотных активов», «Убыток / (прибыль) от выбытия основных средств и прав аренды земли, незавершенного строительства», «Выбытие обязательств по долгосрочной аренде», «Убыток от списания дебиторской задолженности», «Увеличение резерва под обесценение инвестиций», «Списание кредиторской задолженности», «Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности и авансов выданных»;
- по строке «Итого скорректированная EBITDA «Девелопмента» - сумме указанных в данном пункте строк;

3.4 Таблица №6:

3.4.1 Данные таблицы №6 соответствуют:

по строке «Маржинальность «Девелопмента» по EBITDA до корректировок» - расчету: значение «EBITDA «Девелопмента» из п.3.3.1. выше, деленное на значение «Выручка «Девелопмента» из п.3.2.1. выше;

по строке «Маржинальность «Девелопмента» по EBITDA с учетом корректировок» - расчету: значение «Итого скорректированная EBITDA «Девелопмента» из п.3.3.1. выше, деленное на значение «Итого скорректированная Выручка «Девелопмента» из п.3.2.1. выше;

3.6 Сумма роста расходов на заработную плату рассчитана на основании изменения по строке «Расходы на оплату труда и соц. отчисления» Примечания 9 к Консолидированной финансовой отчетности за 2019 год;

3.7 Таблица №7:

3.7.1 Информация в таблице №7 соответствует:

- за 2019 год - данным, приведенным в Схеме №3;
- за 2018 год:
 - площадь договоров, зарегистрированных в 2018 году, соответствует данным реестров для расчета выручки по МСФО 15. Данные о площадях в реестрах соответствуют данным договоров с покупателями;
 - сумма договоров, зарегистрированных в 2018 году, соответствует данным реестров для расчета выручки по МСФО 15. Данные о сумме договора в реестрах соответствуют данным договоров с покупателями;
 - средняя стоимость квадратного метра в 2018 году рассчитывается как «Сумма договоров, зарегистрированных в 2018 году», указанная выше, деленная на «Площадь договоров, зарегистрированных в 2018 году», указанная выше;

3.8 Средняя строительная готовность объектов строительства по состоянию на 31 декабря 2019 года, по которым в 2019 году признавалась выручка рассчитана, как сумма признанной выручки по договорам, зарегистрированным в 2019 году, данным реестров для расчета выручки по МСФО 15, деленная на сумму зарегистрированных договоров за 2019 год из Таблицы №7 выше;

3.9 Таблица №8:

3.9.1 Данные таблицы №8:

- по строке «Общая сумма» соответствуют данным таблицы №7 за 2019 год выше;
- по строке «признано в выручке 2019 года по строительной готовности» рассчитаны, как данные по строке «Общая сумма» указанного пункта выше, умноженные на процент средней строительной готовности из п.3.8. выше;
- по строке «будет признано в следующих периодах» рассчитаны, как сумма по строке «Общая сумма» минус сумма по строке «признано в выручке 2019 года по строительной готовности»;
- по строке «Скорректированная выручка» по столбцу «млн руб.» соответствуют данным таблицы №4 по строке «Итого скорректированная выручка «Девелопмента» за 2019 год»;
- по строке «Скорректированная выручка» по столбцу «тыс. м²» соответствуют данным о площадях объектов, в отношении которых в 2019 году в реестрах для расчета выручки по МСФО 15 признавалась выручка с учетом изменения в 2019 году строительной готовности по соответствующим договорам;
- по строке «Скорректированная выручка» по столбцу «тыс. руб. / м²» рассчитаны, как «Скорректированная выручка» по столбцу «млн руб.», деленная на «Скорректированная выручка» по столбцу «тыс. м²»;
- по строке «договоры, зарегистрированные в 2019 году» соответствуют данным по строке «признано в выручке 2019 года по строительной готовности» выше;

- по строке «Скорректированная выручка» минус данные по строке «признано в выручке 2019 года по строительной готовности»;

3.10 Таблица №9:

3.10.1 Данные таблицы №9:

- по строке «Себестоимость «Девелопмента» соответствуют данным таблицы №3;
- по строке «эффект корректировок при признании земельных участков в МСФО» соответствуют строке «эффект корректировок при признании земельных участков в МСФО» таблицы №5;
- по строке «прочие корректировки» соответствуют строке «прочие корректировки» таблицы №5;
- по строке «Скорректированная себестоимость «Девелопмента» рассчитаны, как значение по строке «Себестоимость «Девелопмента» данного пункта, минус сумма по строке «эффект корректировок при признании земельных участков в МСФО» данного пункта, минус сумма по строке «прочие корректировки» данного пункта;

3.11 Таблица №10:

3.11.1 Данные таблицы №10:

- по строке «Скорректированная себестоимость «Девелопмента» в столбце «За год» соответствуют данным по строке «Скорректированная себестоимость «Девелопмента» таблицы №9;
- по строке «расходы на землю, признанные в составе себестоимости за отчетный период» в столбце «За год» соответствуют данным о признанных в составе себестоимости 2019 года расходах на землю по объектам, в отношении которых в 2019 году в реестрах для расчета выручки по МСФО 15 признавалась выручка с учетом изменения в 2019 году строительной готовности;
- по строке «расходы на строительство» в столбце «За год» рассчитаны, как сумма по строке «Скорректированная себестоимость «Девелопмента» в столбце «За год» минус сумма по строке расходы на землю, признанные в составе себестоимости за отчетный период» в столбце «За год»;
- по строке «Административные, коммерческие и прочие доходы/расходы «Девелопмента» рассчитана, как сумма по строкам «Административные расходы», «Коммерческие расходы» и «Прочие доходы/(расходы)» таблицы №3;
- по строке «Амортизация девелопмента» соответствуют данным консолидационной модели Компании за 2019 год по компаниям, входящим в направление деятельности «Девелопмент»;
- по столбцу «Площадь с учетом строительной готовности» соответствуют данным по строке «Скорректированная выручка» столбца «тыс. м²» таблицы №8;
- по столбцу «Удельные показатели» рассчитаны делением показателей этой таблицы по столбцу «За год» на данные этой таблицы по столбцу «тыс. м²» по соответствующим строкам;

3.12 Таблица №11:

3.12.1 Таблица №11 соответствует данным таблицы №2 по столбцу «Девелопмент»;

3.13 График №1:

3.13.1 Данные графика №1 соответствуют данным таблицы №11, кроме строк «Затраты на строительство» и «Проектный долг», расчет которых приведен в п.3.14.2. и 3.14.3., соответственно, ниже;

3.14 График №2:

3.14.1 Данные графика №2 соответствуют данным таблицы №11, кроме строк «Земля в запасах», «Земля в прочих внеоборотных активах и инвестиционной собственности» и «Корпоративный долг», расчет которых приведен в п.3.14.2., 3.14.3. и таблице №12, соответственно, ниже;

3.14.2 Сумма строк «Затраты на строительство», «Земля в запасах» и «Земля в прочих внеоборотных активах и инвестиционной собственности» на графиках №1 и 2 равна сумме строки «Запасы, инвестиционное имущество и прочие внеоборотные активы» таблицы №11;

3.14.3 Сумма строк «Проектный долг» и «Корпоративный долг» на графиках №1 и 2 равна значению строки «Кредиты и займы» таблицы №11;

3.15 Таблица №12:

3.15.1 Данные таблицы №12:

- по строке «Земельный банк в строительстве» рассчитаны на основании информации из реестров для расчета выручки по МСФО 15 о первоначальной стоимости земельных участков, на которых ведется строительство и по которым происходит признание выручки. При этом первоначальная стоимость указанных земельных участков скорректирована на величину признанных в прошлых периодах в себестоимости затрат на землю пропорционально стадии готовности строительства соответствующих объектов;
- по строке «Земельный банк в запасе» рассчитаны на основании стоимости земельных участков, отраженных в составе инвестиционного имущества и прочих внеоборотных активов за минусом расходов на проектирование, подготовку участков и др.;

3.16 Показатель соотношения собственного капитала «Девелопмента» к стоимости земельного банка рассчитывается, как величина собственного капитала, как указано в таблице №11, деленная на величину земельного банка, как указано в таблице №12;

3.17 Таблица №13:

3.17.1 Данные таблицы №13:

- по строке «Площадь зарегистрированных договоров в 2019 году, тыс. м²» соответствуют данным таблицы №7; по строке «Достаточный объем земельного банка, обеспечивающий строительство и продажи в течение 4 лет, тыс. м²» рассчитаны, как

данные по строке «Площадь зарегистрированных договоров в 2019 году, тыс. м²», умноженные на 4;

- по строке «Средняя целевая стоимость земли в одном кв. м продаваемой площади, тыс. руб.» соответствуют средней стоимости земли в одном м² по данным таблицы №10;
- по строке «Минимальная целевая стоимость земельного банка, млн руб.» рассчитаны, как данные по строке «Достаточный объем земельного банка, обеспечивающий строительство и продажи в течение 4 лет, тыс. м²», умноженные на данные по строке «Средняя целевая стоимость земли в одном м² продаваемой площади, тыс. руб.»;
- по строке «Соотношение фактической стоимости земельного банка к минимальной целевой» рассчитаны, как фактическая величина земельного банка, как указано в таблице №12, деленная на величину по строке «Минимальная целевая стоимость земельного банка, млн руб.», как указано выше в данном пункте;

3.18 Таблица №14:

3.18.1 Данные таблицы №14 по столбцу «Баланс на 31 декабря 2019 года»:

- по строке «Проектное финансирование (эскроу кредиты)» соответствуют остаткам эскроу кредитов Компании по состоянию на 31 декабря 2019 года;
- по строке «Проектное финансирование (специальные счета)» соответствуют остаткам по кредитам, в рамках которых используются специальные счета;
- по строке «Корпоративный долг» рассчитаны, как остаток Кредитов и займов по данным таблицы №11 минус данные по строке «Проектное финансирование (эскроу кредиты)» и минус данные по строке «Проектное финансирование (специальные счета)»;

3.18.2 Данные таблицы №14 по столбцу «Средняя стоимость долга за 2019 год» и «Средняя стоимость долга за 2018 год» рассчитаны на основании фактически начисленных процентов по соответствующим кредитам и займам по номинальным процентным ставкам без учета банковских комиссий и МСФО корректировок;

3.18.3 Данные таблицы №14 по столбцу «Величина начисленных процентов за 2019 год»:

- по строке «Проектное финансирование (эскроу кредиты)» соответствуют начисленным процентам по эскроу кредитам Компании за 2019 год без учета комиссий за открытие кредитных линий и МСФО корректировок;
- по строке «Проектное финансирование (специальные счета)» соответствуют начисленным процентам по кредитам Компании, в рамках которых используются специальные счета, за 2019 год без учета комиссий за открытие кредитных линий и МСФО корректировок;
- по строке «Корпоративный долг» рассчитаны, как величина по строке «процентные расходы по кредитам и займам» по данным таблицы №3 минус данные по строке «Проектное финансирование (эскроу кредиты)» и минус данные по строке «Проектное финансирование (специальные счета)»;

3.19 Таблица №15:

3.19.1 Данные таблицы №15:

- по строке «Итого долг «Девелопмента»» соответствуют данным таблицы №11;
- по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты девелопмента» соответствуют

данным таблицы №11;

- по строке «Итого чистый долг «Девелопмента» рассчитаны, как данные по строке «Итого долг «Девелопмента» этого пункта минус данные по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты девелопмента» этого пункта;
- по строке «Остатки на счетах эскроу» соответствуют данным схемы №5;
- по строке «Итого чистый долг за вычетом остатков на счетах эскроу «Девелопмента» рассчитаны, как данные по строке «Итого чистый долг «Девелопмента» этого пункта минус данные по строке «Остатки на счетах эскроу» этого пункта;

3.20 Соотношение остатков на счетах эскроу к задолженности по соответствующим кредитам рассчитано, как сумма остатков на счетах эскроу по данным схемы №5, деленная на данные по строке «Проектное финансирование (эскроу кредиты)» таблицы №14;

3.21 Таблица №16:

3.21.1 Данные таблицы №16 по столбцу «Итого» соответствуют данным таблицы №1 по столбцу «Прочие»;

3.21.2 Информация для таблицы №16 получена из консолидационной модели Компании за 2019 год, которая была использована при подготовке Примечания 6 к Консолидированной финансовой отчетности за 2019 год;

3.22 Таблица №17:

3.22.1 Данные таблицы №17 по столбцу «Итого» соответствуют данным таблицы №2 по столбцу «Прочие»;

3.22.2 Информация для таблицы №17 получена из консолидационной модели Компании за 2019 год, которая была использована при подготовке Примечания 6 к Консолидированной финансовой отчетности за 2019 год;

3.23 Показатели активов и обязательств, удерживаемых для продажи, соответствуют показателям таблицы №17 по строке «Прочие активы» и «Прочие обязательства» столбца «Управление домами», соответственно;

3.24 Остаток банковского кредита в размере 144 млн руб. представлен остатком по состоянию на 31 декабря 2019 года по кредитному договору «Брусника. Конвейер Производства»;

3.25 Остаток внутригруппового займа рассчитывается, как остаток по строке «Кредиты и займы» столбца «Производство» таблицы №17 минус остаток банковского кредита в размере 144 млн руб. из п.3.24. выше;

3.26 Приложение 1, раздел 1.1:

Таблица №18: Информация, представленная в таблице №18, соответствует данным Пояснительной записки и консолидированной финансовой отчетности Брусники за 2019 год;

3.27 Приложение 1, раздел 1.2:

Информация, представленная в данном разделе, соответствует данным Пояснительной записки и консолидированной финансовой отчетности Брусники за 2019 год.



Акционерное общество «КПМГ»
Пресненская наб., 10
Москва, Россия 123112
Телефон +7 (495) 937 4477
Факс +7 (495) 937 4400/99
Internet www.kpmg.ru

Заключение независимого практикующего специалиста по заданию, обеспечивающему разумную уверенность в отношении отдельных показателей Пояснительной записки к консолидированной финансовой отчетности Группы компаний «Брусника» за 2019 год

Участникам ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»

Введение

Руководство Группы компаний «Брусника» (далее – «Руководство») привлекло нас к выполнению задания, по завершении которого предоставляется заключение в отношении отдельных показателей прилагаемой Пояснительной записки к консолидированной финансовой отчетности Группы компаний «Брусника» (далее – «Компания») за 2019 год (далее – «Пояснительная записка»).

По результатам выполнения задания мы формируем мнение в отношении достоверности заявления Руководства о расчете представленных в Пояснительной записке отдельных показателей, во всех существенных отношениях, в соответствии с Методологией, приведенной в Приложении 2 к Пояснительной записке (далее – «Методология»).

Отдельные показатели представлены в прилагаемой к настоящему заключению Пояснительной записке:

- на схемах № 1, 2, 3, 4, 5, 6 и 7;
- в таблицах № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17;
- на графиках № 1 и 2;
- в разделе 1.1 и 1.2 приложения 1 к Пояснительной записке.

Наше мнение относится только к указанным выше Отдельным показателям и не относится к какой-либо иной информации, представленной в Пояснительной записке.

Проверяемое лицо: ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1186658052470.

Екатеринбург, Россия

Аудиторская организация (практикующий специалист): АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, участник глобальной организации независимых фирм КПМГ, входящих в KPMG International Limited («KPMG International»), частную английскую компанию с ответственностью, ограниченной гарантиями своих участников.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: № 12006020351.



Группа компаний «Брусника»

Заключение практикующего специалиста по заданию, обеспечивающему разумную уверенность в отношении отдельных показателей Пояснительной записки к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

Страница 2

Ответственность Руководства

Руководство несет ответственность за подготовку Пояснительной записки без существенных искажений в соответствии с Методологией, а также за информацию, заявления и комментарии, содержащиеся в Пояснительной записке.

Указанная ответственность включает разработку, внедрение и поддержание системы внутреннего контроля, применимой к подготовке и представлению Пояснительной записки, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок. Указанная ответственность также включает: выбор показателей, включаемых в Пояснительную записку, и разработку методологии для расчета выбранных показателей; предотвращение и выявление фактов недобросовестных действий; выявление и соблюдение применимых к деятельности Компании нормативных правовых актов; выбор и применение надлежащих политик; формирование суждений и оценочных значений, которые считаются разумными в существующих обстоятельствах; ведение достаточной документации в отношении информации, включенной в Пояснительную записку.

Наша ответственность

Наша ответственность заключается в проведении процедур с целью получения доказательств в отношении подготовленной Руководством Пояснительной записки, и в представлении заключения, включающего наше мнение о достоверности заявления Руководства о расчете отдельных показателей в соответствии с Методологией, на основании полученных доказательств.

Мы выполнили наше задание в соответствии с Международным стандартом заданий, обеспечивающих уверенность 3000 «Задания, обеспечивающие уверенность, отличные от аудита и обзорной проверки финансовой информации прошедших периодов» (далее - МСЗОУ 3000), выпущенным Советом по Международным стандартам аудита и заданий, обеспечивающих уверенность.

МСЗОУ 3000 требует планирования и проведения наших процедур таким образом, чтобы получить разумную уверенность в отношении заявления Руководства о расчете отдельных показателей, во всех существенных отношениях, в соответствии с Методологией.

Наша независимость и контроль качества

Мы соблюдаем требования независимости и профессиональной этики, установленные Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, одобренными Советом по Аудиторской деятельности при Министерстве финансов Российской Федерации, а также Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанным Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров, которые основаны на фундаментальных принципах честности, объективности, профессиональной



Группа компаний «Брусника»

Заключение практикующего специалиста по заданию, обеспечивающему разумную уверенность в отношении отдельных показателей Пояснительной записки к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

Страница 3

компетентности и должной тщательности, конфиденциальности и профессионального поведения.

Мы применяем Международный стандарт контроля качества 1 и, соответственно, поддерживаем комплексную систему контроля качества, включающую задокументированные политики и процедуры соблюдения этических требований, профессиональных стандартов и требований применимых нормативных правовых актов.

Процедуры

Выбор процедур и определение нами характера, сроков и объема указанных процедур зависят от нашего профессионального суждения, включая оценку риска существенных искажений отдельных показателей, представленных в Пояснительной записке, вследствие недобросовестных действий или ошибок, нашего понимания деятельности Компании, а также иных обстоятельств задания.

В процессе оценки указанного риска мы рассмотрели систему внутреннего контроля в части подготовки Компанией Пояснительной записки, с целью разработки процедур, которые были бы надлежащими при существующих обстоятельствах, но не с целью формирования вывода об эффективности системы внутреннего контроля Компании.

Наши основные процедуры, разработанные на основе проведенной оценки риска, обобщенно представлены в Приложении 1 к настоящему Заключению.

Наше задание также включало: оценку того, что информация, включенная в Пояснительную записку, является надлежащей, а критерии, использованные Руководством при расчете отдельных показателей Пояснительной записки, являются приемлемыми, с учетом обстоятельств задания. Разумный уровень уверенности не обеспечивает абсолютную уверенность.

Примененные критерии

Для оценки отдельных показателей использовалась Методология, приведенная в Приложении 2 к Пояснительной записке.

Заявление Руководства

Руководство заявляет, что отдельные показатели Пояснительной записки рассчитаны во всех существенных отношениях в соответствии с Методологией, приведенной в Приложении 2 к Пояснительной записке.



Группа компаний «Брусника»

Заключение практикующего специалиста по заданию, обеспечивающему разумную уверенность в отношении отдельных показателей Пояснительной записки к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

Страница 4

Мнение

Наше мнение было сформировано на основании и с учетом аспектов, описанных в настоящем заключении. Мы полагаем, что полученные нами доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы обеспечить основание для нашего мнения.

По нашему мнению, отдельные показатели, представленные в Пояснительной записке, рассчитаны во всех существенных отношениях в соответствии с Методологией.

Ограничение в отношении использования

Наше заключение было подготовлено для участников ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» исключительно в связи с подготовкой Компанией Пояснительной записки и не должно использоваться для каких-либо иных целей или в каком-либо ином контексте.

Адамов Н.А.

Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия

25 февраля 2021 года





Группа компаний «Брусника»

Приложение 1 к заключению независимого практикующего специалиста по заданию, обеспечивающему разумную уверенность в отношении отдельных показателей Пояснительной записки к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

Страница 1

**Приложение 1
к заключению независимого практикующего специалиста по заданию, обеспечивающему разумную уверенность в отношении отдельных показателей Пояснительной записки к консолидированной финансовой отчетности Группы компаний «Брусника» за 2019 год**

Ниже приведено краткое описание наших основных процедур, разработанных на основе проведенной оценки риска, в отношении отдельных показателей, представленных в прилагаемой Пояснительной записке к консолидированной финансовой отчетности Группы компаний «Брусника» (далее – «Компания») за 2019 год (далее – «Пояснительная записка»):

| Показатели, представленные в «Пояснительной записке» | Краткое описание основных проведенных процедур |
|---|--|
| Схема №1 | Данные, представленные на Схеме №1, были сверены с Консолидированной финансовой отчетностью Компании за 2019 год и данными Таблицы №12. |
| Схема №2 | Данные, представленные на Схеме №2, были сверены с Консолидированной финансовой отчетностью Компании за 2019 год и данными Схемы №1. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии, приведенной в Приложении 2 к Пояснительной записке (далее – «Методология»). |
| Схема №3 | Данные, представленные на Схеме №3, были сверены с данными реестров для расчета выручки по МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (далее – МСФО 15) за 2019 год. Мы провели выборочное тестирование данных в реестрах для расчета выручки по МСФО 15 за 2019 год на соответствие условиям договоров с покупателями, а также протестировали полноту информации о договорах с покупателями, используемую в указанных реестрах. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Схема №4 | Данные, представленные на Схеме №4, были сверены с данными Схемы №1 и Таблицы №1. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Схема №5 | Данные, представленные на Схеме №5, были сверены с Консолидированной финансовой отчетностью Компании за 2019 год. |
| Схема №6 | Данные, представленные на Схеме №6, были сверены с данными Схемы №1 и Таблицы №2. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |



Группа компаний «Брусника»

Приложение 1 к заключению независимого практикующего специалиста по заданию, обеспечивающему разумную уверенность в отношении отдельных показателей Пояснительной записки к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

Страница 2

| | |
|------------|---|
| Схема №7 | Данные, представленные на Схеме №7, были сверены с данными Схемы №1 и №6. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Таблица №1 | Данные, представленные в Таблице №1, были сверены с консолидационной моделью Компании за 2019 год, которая была использована при подготовке Консолидированной финансовой отчетности Компании за 2019 год и Примечания 6 к данной отчетности. Мы сверили данные столбца «Итого» Таблицы №1 с данными Консолидированной финансовой отчетности Компании за 2019 год. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Таблица №2 | Данные, представленные в Таблице №2, были сверены с консолидационной моделью Компании за 2019 год, которая была использована при подготовке Консолидированной финансовой отчетности Компании за 2019 год и Примечания 6 к данной отчетности. Мы сверили данные столбца «Итого» Таблицы №2 с данными Консолидированной финансовой отчетности Компании за 2019 год. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Таблица №3 | Данные, представленные в Таблице №3, были сверены с данными Таблицы №1. |
| Таблица №4 | Данные, представленные в Таблице №4, были сверены с Консолидированной финансовой отчетностью Компании за 2019 год. Мы провели аналитические процедуры в отношении величины дополнительной выручки из-за изменения учетных принципов в 2018 году. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Таблица №5 | Данные, представленные в Таблице №5, были сверены с данными Таблиц №1 и №4, Консолидированной финансовой отчетностью Компании за 2019 год, консолидационной моделью Компании за 2018 год, трансформационных моделей филиалов компании Брусника в Тюмени и Новосибирске за 2018 и 2019 годы. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Таблица №6 | Данные, представленные в Таблице №6, были сверены с данными Таблиц №4 и №5. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Таблица №7 | Данные, представленные в Таблице №7, были сверены с данными Схемы №3 и с данными реестров для расчета выручки по МСФО 15 за 2018 год. Мы провели выборочное тестирование данных в реестрах для расчета выручки по МСФО 15 за 2018 год на соответствие условиям договоров с покупателями, а также протестировали полноту информации о договорах с покупателями, используемую в указанных реестрах. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Таблица №8 | Данные, представленные в Таблице №8, были сверены с данными Таблиц №4 и №7, а также с данными реестров для |



Группа компаний «Брусника»

Приложение 1 к заключению независимого практикующего специалиста по заданию, обеспечивающему разумную уверенность в отношении отдельных показателей Пояснительной записки к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

Страница 3

| | |
|-------------|---|
| | расчета выручки по МСФО 15 за 2019 год. Мы провели выборочное тестирование данных в реестрах для расчета выручки по МСФО 15 за 2019 год на соответствие условиям договоров с покупателями, а также протестировали полноту информации о договорах с покупателями, используемую в указанных реестрах. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Таблица №9 | Данные, представленные в Таблице №9, были сверены с данными Таблиц №3 и №5. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Таблица №10 | Данные, представленные в Таблице №10, были сверены с данными Таблиц №3, №8 и №9, с данными реестров для расчета выручки по МСФО 15 за 2019 год в части стоимости земельных участков и величины расходов на землю, признанных в себестоимости за 2019 год, а также с данными консолидационной модели Компании за 2019 год. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Таблица №11 | Данные, представленные в Таблице №11, были сверены с данными Таблицы №2. |
| Таблица №12 | Данные, представленные в Таблице №12, были сверены с данными реестров для расчета выручки по МСФО 15 за 2019 год в части стоимости земельных участков и величины расходов на землю, признанных в себестоимости по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также с балансовой стоимостью земельных участков, учитываемых в составе инвестиционного имущества и прочих внеоборотных активов за минусом расходов на проектирование, подготовку участков и других расходов, понесенных до получения разрешения на строительство. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Таблица №13 | Данные, представленные в Таблице №13, были сверены с данными Таблиц №7, №10 и №12. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Таблица №14 | Данные, представленные в Таблице №14, были сверены с данными Таблицы №11, реестром кредитов и займов Компании по состоянию на 31 декабря 2019 года. Мы провели выборочную сверку с кредиторами Компании для подтверждения остатков по кредитам и займам по состоянию на 31 декабря 2019 года. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Таблица №15 | Данные, представленные в Таблице №15, были сверены с данными Таблицы №11 и Схемы №5. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Таблица №16 | Данные, представленные в Таблице №16, были сверены с данными Таблицы №1 и с данными консолидационной модели Компании за 2019 год. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |



Группа компаний «Брусника»

Приложение 1 к заключению независимого практикующего специалиста по заданию, обеспечивающему разумную уверенность в отношении отдельных показателей Пояснительной записки к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

Страница 4

| | |
|----------------------------|--|
| Таблица №17 | Данные, представленные в Таблице №17, были сверены с данными Таблицы №2 и с данными консолидационной модели Компании за 2019 год. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Таблица №18 | Данные, представленные в Таблице №18, были сверены с данными, представленными в Пояснительной записке и Консолидированной финансовой отчетности Компании за 2019 год. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| График №1 | Данные, представленные на Графике №1, были сверены с данными Таблиц №11, №12 и №14. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| График №2 | Данные, представленные на Графике №2, были сверены с данными Таблиц №11, №12 и №14. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |
| Раздел 1.2 Приложения 1 | Данные, представленные в разделе 1.2 Приложения 1 к Пояснительной записке, были сверены с данными, представленными в Пояснительной записке и Консолидированной финансовой отчетности Компании за 2019 год. Мы также проверили математическую точность расчетов согласно Методологии. |