

ПАО «ГК «Самолет»

**Консолидированная финансовая отчетность
за 2022 год
и аудиторское заключение независимых
аудиторов**

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	10
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	12
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	13
Консолидированный отчет о движении денежных средств	15
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	17

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету директоров Публичного акционерного общества «Группа компаний «Самолет»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «Группа компаний «Самолет» (далее – «Компания») и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки в течение времени

См. примечание 6 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Группа в большинстве случаев признает выручку по договорам с покупателями в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов.</p> <p>Прогнозирование (бюджетирование) итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Прогнозу присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.</p> <p>Кроме того, определение цены сделки по договору с покупателями производится с учетом экономии на процентных расходах при реализации с использованием счетов - эскроу, а также других переменных составляющих, расчет которых технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> Мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по договорам с разными типами покупателей и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде. Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сопоставили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра в бюджетах выбранных аналогичных текущих проектах между собой и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным отклонениям. Мы на выборочной основе сверили понесенные затраты с подтверждающими документами. Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по выбранным группам договоров. На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями и протестировали, зарегистрированы ли они в Росреестре. На выборочной основе мы сверили с подтверждающими документами, в том числе с кредитными договорами, исходные данные в расчете экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями при реализации с использованием счетов - эскроу. Также мы сформировали ожидание в отношении величины экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями в выбранных проектах и сверили его с расчетом Группы.

Признание резерва на завершение строительства

См. примечание 18 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита

Существенная доля общих затрат, связанных с реализацией проектов и формирующих полную себестоимость строительства, может быть понесена после исполнения обязанности по договору с покупателем и признания соответствующей выручки, что происходит ввиду длительности строительства всего проекта.

По мере возведения объектов недвижимости Группа включает в себестоимость строительства на основе процента их завершенности затраты по строительству объектов социальной и прочей инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность покупателям, и начисляет соответствующее оценочное обязательство (резерв) на завершение строительства, в случае если указанные затраты будут понесены позднее.

Величина резерва оценивается на каждую отчетную дату исходя из требований в разрешительной документации по наличию объектов социальной и прочей инфраструктуры в каждом проекте, ожидаемых затрат по их строительству, процента завершенности возводимых объектов недвижимости, в себестоимость которых распределяется резерв, и временной стоимости денег.

Используемые оценки могут значительно изменяться в результате изменений параметров проектов, цен на материалы и рабочую силу и сроков исполнения, а расчеты сопряжены с риском существенной ошибки.

Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Наши аудиторские процедуры включали:

- Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе прогнозирования затрат по завершению строительства, и подход к распределению общих затрат на возводимые Группой и предназначенные для продажи объекты недвижимости.
- На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов в части объектов социальной и прочей инфраструктуры с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, а также с данными бюджетов, использованных для расчетов на предшествующую отчетную дату, и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям.
- Мы сопоставили расчет ожидаемых затрат на строительство выбранных объектов социальной и прочей инфраструктуры с фактически понесенными затратами на возведение аналогичных объектов в законченных проектах Группы.
- Мы сверили на выборочной основе понесенные затраты с первичными документами.
- Мы протестировали, используется ли в расчете резерва на завершение строительства по выбранным объектам недвижимости тот же процент завершенности, что и для признания выручки по договорам с покупателями в данном объекте.
- Мы пересчитали суммы резерва на основе подготовленных руководством Группы бюджетов по выбранным проектам.

Приобретение дочерней компании	
См. примечание 24 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>В начале 2022 года Группа приобрела контроль над ООО «СПБ Реновация» и ее дочерними компаниями. Сделка была классифицирована как объединение бизнеса, что предполагает определение справедливой стоимости идентифицированных приобретенных активов и принятых обязательств, в ходе которого применяются существенные допущения и суждения.</p> <p>Чистая справедливая стоимость идентифицированных активов за минусом принятых обязательств была определена Группой по состоянию на дату приобретения в размере 13 793 млн руб. В результате данной сделки по приобретению бизнеса Группа признала преимущественно нематериальные активы и запасы.</p> <p>Справедливая стоимость приобретенных нематериальных активов и запасов была определена на основе моделей дисконтированных денежных потоков проектов, реализуемых и планируемых дочерней компанией, с привлечением независимого оценщика. Оценка справедливой стоимости предполагает применение профессиональных суждений и допущений, которым характерна существенная степень неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации и возможными изменениями градостроительных норм (или требований).</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Мы проанализировали документы, предоставленные руководством, использованные для определения момента перехода контроля к Группе и величины переданного возмещения. • Мы оценили, являются ли суждения руководства в отношении идентификации активов и обязательств, приобретенных Группой в результате сделки по объединению бизнеса, обоснованными. • Мы проанализировали выбранные модели оценки проектов, подготовленные независимым оценщиком и руководством, включая использованную методологию расчетов и основные допущения, в том числе прогнозы цен продаж и ставок дисконтирования, с помощью наших собственных специалистов по оценке. • Мы сопоставили ожидания, заложенные в выбранных моделях проектов, с характеристиками проектов согласно разрешительной документации и Программе освоения территорий и критически оценили полученные пояснения по выявленным отклонениям, а также на выборочной основе сравнили прогнозируемую себестоимость строительства квадратного метра с доступными аналогами. • Мы протестировали арифметическую точность расчета стоимости переданного возмещения и гудвила, а также аккуратность признания идентифицированных приобретенных активов, принятых обязательств в учете.

Определение стоимости земельных участков при первоначальном признании

См. примечания 12 и 21 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>В последние годы Группа в большинстве случаев ведет строительство жилых микрорайонов с привлечением партнеров, которые предоставляют земельные участки под реализацию проекта. В зависимости от наличия контроля компании - застройщики в данных проектах являются или дочерними компаниями, или совместными предприятиями.</p> <p>Земельные участки могут быть приобретены путем покупки/заключения договора аренды или вноса в качестве вклада в капитал компании – застройщика. Размер вклада второго партнера в проекты оценивается в сумме справедливой стоимости земельного участка на дату такого вклада, при этом вкладом классифицируется также разница между номинальной стоимостью приобретения земли по договору и ее справедливой стоимостью на дату приобретения.</p> <p>Определение справедливой стоимости земельных участков предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений, которым присуща неопределенность, особенно в условиях волатильной экономической ситуации, и их изменения могут привести к существенным переоценкам справедливой стоимости, определяемой при первоначальном признании земельных участков.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Мы проанализировали учетную политику Группы в отношении приобретения земельных участков в целях реализации проектов по жилищному строительству и соответствие его требованиям МСФО. • Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке и: <ul style="list-style-type: none"> • проанализировали применимость методов оценки, использованные руководством Группы для определения справедливой стоимости земли по выбранным проектам. • критически оценили сопоставимость использованных аналогов с выбранными участками, оцененными сравнительным методом, сопоставили использованные цены продаж с доступной рыночной информацией и проанализировали сделанные допущения в отношении корректировок к ценам аналогов. • выборочно применили собственные методы оценки для тестирования полученных руководством Группы результатов, сформировав приемлемые ожидания в отношении справедливой стоимости земельных участков и сверили их с оценкой Группы. • Мы протестировали, в какой величине были признаны в учете приобретенные земельные участки. • Мы сверили стоимость приобретения купленных/арендованных земельных участков с первичными документами.

Прочая информация

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

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

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

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;

- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

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

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

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



Фонарева С.Б.

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906100620, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 418/22 от 1 июля 2022 года

АО «Кэпт»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 12006020351

Москва, Россия

25 апреля 2023 года

млн руб.	Прим.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
АКТИВЫ			
Основные средства		1 858	1 105
Нематериальные активы	24(a)(ii)	22 566	1 027
Инвестиционная недвижимость		1 781	1 835
Прочие инвестиции	11	16 127	12 207
Авансы выданные за приобретение земельных участков	14	704	1 520
Отложенные налоговые активы	10	4 970	2 530
Прочие внеоборотные активы		84	23
Внеоборотные активы		48 090	20 247
Запасы	12	163 669	99 409
Авансы выданные	14	23 670	9 975
Прочие инвестиции	11	1 848	1 172
Текущий налог на прибыль		476	254
Дебиторская задолженность	13	9 777	5 950
Активы по договору		151 366	65 794
НДС к возмещению		1 020	603
Денежные средства и их эквиваленты	15	9 864	3 736
Оборотные активы		361 690	186 894
Итого активов		409 780	207 142

млн руб.	Прим.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	16	1 539	1 539
Добавочный капитал	16	1 272	1 272
Нераспределенная прибыль		14 919	7 802
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		17 730	10 613
Неконтролирующая доля участия	23	9 370	5 793
Итого собственного капитала		27 100	16 406
Обязательства			
Кредиты и займы	17	209 361	91 409
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	19	13 065	9 880
Обязательства по аренде	25	428	562
Резервы	18	3 431	-
Отложенные налоговые обязательства	10	10 920	4 051
Долгосрочные обязательства		237 205	105 902
Кредиты и займы	17	73 244	41 803
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	19	49 795	29 464
Обязательства по аренде	25	525	524
Резервы	18	20 405	11 717
Текущий налог на прибыль		1 506	345
Неконтролирующая доля участия	23	-	980
Краткосрочные обязательства		145 475	84 833
Итого обязательств		382 680	190 735
Итого собственного капитала и обязательств		409 780	207 142

ПАО «ГК «Самолет»
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2022 год

млн руб.	Прим.	2022	2021
Выручка	6	172 210	92 967
Себестоимость		(120 226)	(68 429)
Валовая прибыль		51 984	24 538
Коммерческие расходы	7(a)	(5 322)	(3 394)
Административные расходы	7(b)	(10 015)	(5 367)
Доходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	21	3 981	3 211
Переоценка инвестиционной недвижимости		-	(85)
Прочие расходы, нетто	7(c)	(541)	(1 063)
Результаты операционной деятельности		40 087	17 840
Финансовые доходы	8	1 929	740
Финансовые расходы	8	(22 759)	(7 749)
Чистые финансовые расходы		(20 830)	(7 009)
Прибыль до налогообложения		19 257	10 830
Расход по налогу на прибыль	10	(3 974)	(2 407)
Прибыль за отчетный год		15 283	8 423
Прочий совокупный доход		-	-
Общий совокупный доход за отчетный год		15 283	8 423
Прибыль и общий совокупный доход, причитающиеся:			
Собственникам Компании		11 391	6 533
Держателям неконтролирующих долей	23	3 892	1 890
		15 283	8 423
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	16	185,9	106,1

Консолидированная финансовая отчетность была подписана от имени руководства 25 апреля 2023 года:

Генеральный директор
 Елистратов А.Н.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам
 Грознова Н.Е.

млн руб.		Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании				Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого			
Остаток на 1 января 2021 года		1 539	1 272	6 207	9 018	1 224	10 243
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		-	-	6 533	6 533	1 890	8 423
Операции с собственниками Компании							
Перенос неконтролирующей доли участия из состава обязательств		-	-	-	-	1 073	1 073
Эффект от досрочного погашения займов, выданных связанным сторонам, признанных при первоначальном признании по справедливой стоимости, за вычетом налога на прибыль		-	-	380	380	-	380
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль		-	-	(265)	(265)	(33)	(298)
Эффект от приобретения дочерних предприятий у связанных сторон		-	-	(4)	(4)	-	(4)
Эффект от приобретения активов путем покупки дочерней компании		-	-	-	-	187	187
Объявленные дивиденды		-	-	(5 050)	(5 050)	(345)	(5 394)
Приобретение контроля над совместным предприятием		-	-	-	-	1 797	1 797
Итого операции с собственниками		-	-	(4 938)	(4 938)	2 679	(2 260)
Остаток на 31 декабря 2021 года		1 539	1 272	7 802	10 613	5 793	16 406

млн руб.	Прим.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании				Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2022 года		1 539	1 272	7 802	10 613	5 793	16 406
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		-	-	11 391	11 391	3 892	15 283
Операции с собственниками Компании							
Перенос неконтролирующей доли из состава обязательств	23	-	-	-	-	980	980
Эффект от досрочного погашения займов, выданных связанным сторонам, признанных при первоначальном признании по справедливой стоимости, за вычетом налога на прибыль	27(с)	-	-	528	528	-	528
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль	27(с)	-	-	(183)	(183)	(69)	(252)
Выкуп собственных акций	16(с)	-	-	(1 730)	(1 730)	-	(1 730)
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	23(а)	-	-	(181)	(181)	(338)	(519)
Взнос в добавочный капитал вторым участником	12	-	-	1 271	1 271	1 271	2 542
Эффект от сделок со связанными сторонами	27	-	-	1 062	1 062	-	1 062
Объявленные дивиденды	16(б), 23(б)	-	-	(5 041)	(5 041)	(2 159)	(7 200)
Итого операции с собственниками		-	-	(4 274)	(4 274)	(315)	(4 590)
Остаток на 31 декабря 2022 года		1 539	1 272	14 919	17 730	9 370	27 100

млн руб.	Прим.	2022	2021
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный год		15 283	8 423
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		791	325
Доходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	21	(3 981)	(3 211)
Переоценка инвестиционной недвижимости		-	85
Финансовые доходы	8	(1 929)	(740)
Финансовые расходы	8	22 759	7 749
Расход по налогу на прибыль	10	3 974	2 407
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		36 897	15 038
Увеличение запасов		(53 025)	(35 766)
Увеличение дебиторской задолженности, активов по договору, авансов выданных и НДС к возмещению		(109 049)	(66 655)
Уменьшение кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями		9 098	(8 945)
Увеличение резервов	18	10 826	3 717
Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности, до уплаты налога на прибыль и процентов		(105 253)	(92 610)
Налог на прибыль уплаченный		(2 548)	(865)
Проценты уплаченные	17(b)	(9 536)	(3 725)
Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности, после уплаты налога на прибыль и процентов		(117 336)	(97 199)

Денежные потоки от инвестиционной деятельности

Проценты полученные		28	61
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	21	(257)	(950)
Приобретение дочерних предприятий за вычетом имеющихся у них денежных средств	24	(6 323)	(218)
Денежные средства, полученные при приобретении дочерних обществ		665	25
Приобретение основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		(1 173)	(2 380)
Поступления от продажи основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		2 666	370
Предоставление займов		(6 655)	(3 493)
Погашение займов		3 022	3 100
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(8 027)	(3 486)

Денежные потоки от финансовой деятельности

Выплаты по арендным обязательствам	17(b)	(466)	(425)
Привлечение заемных средств и поступления от размещения облигаций	17(b)	265 525	125 099
Погашение заемных средств и облигаций	17(b)	(124 638)	(18 774)
Выкуп собственных акций		(1 730)	-
Операции с неконтролирующими долями участия	17(b)	-	(712)
Выплата дивидендов	16(b)	(7 200)	(5 394)
Чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности		131 491	99 794

Нетто изменение денежных средств и их эквивалентов		6 128	(891)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января	15	3 736	4 628
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		-	(1)
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	15	9 864	3 736

Примечание	Стр.	Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	18	19 Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	35
2 Основы учета	19	20 Справедливая стоимость и управление рисками	35
3 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	20	21 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия и прочие вложения в долевые инструменты	41
4 Изменение существенных принципов учетной политики	21	22 Основные дочерние предприятия	44
5 Операционные сегменты	21	23 Неконтролирующая доля участия	45
6 Выручка	23	24 Приобретение дочерних предприятий	46
7 Операционные расходы	24	25 Аренда	51
8 Финансовые доходы и расходы	24	26 Условные активы и обязательства	52
9 Расходы на вознаграждение работникам	25	27 Операции со связанными сторонами	53
10 Расход по налогу на прибыль	25	28 Операции с партнерами, участвующими в совместных предприятиях и владеющими неконтролирующими долями участия	54
11 Прочие инвестиции	27	29 События после отчетной даты	55
12 Запасы	28	30 Основные положения учетной политики	55
13 Дебиторская задолженность	29	31 Новые стандарты и разъяснения, ещё не принятые к использованию	70
14 Авансы выданные	29	32 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	72
15 Денежные средства и их эквиваленты	30		
16 Собственный капитал	30		
17 Кредиты и займы	31		
18 Резервы	34		

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Организационная структура и деятельность

ПАО «ГК «Самолет» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») включают российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была создана 22 декабря 2014 года как общество с ограниченной ответственностью и преобразована в акционерное общество в июне 2018 года. Акции Компании торгуются на Московской бирже с ноября 2020 года.

Компания зарегистрирована по адресу: 143082, Московская область, г.о. Одинцовский, д. Раздоры, ул. Липовой рощи, д. 1, к. 3.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 3 722 человек (31 декабря 2021: 2 193 человек).

По состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2021 года конечными бенефициарами Группы являются физические лица, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах, но никто из которых не контролирует более 50% Компании.

Операции со связанными сторонами раскрыты в Примечании 27.

Основной деятельностью Группы является реализация масштабных проектов комплексного освоения территорий в Москве и Московской области, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а также в регионах Российской Федерации.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

Начиная с 2014 года Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили, постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям, ограничены транспортное сообщение, операции с зарубежными активами и партнерами, а многие крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В сентябре 2022 года в Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация. В признанных республиках Донецка и Луганска, а также в Запорожской и Херсонской областях Украины были проведены референдумы, по результатам которых они были включены в состав Российской Федерации. В связи с данными событиями дополнительные санкции были введены в отношении Российской Федерации, более того, существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Введение и последующее усиление санкций, объявление частичной мобилизации повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования и платежеспособного спроса населения.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной

поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций, а также частичной мобилизации, в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако данные события могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Волнообразный характер распространения коронавирусной инфекции продолжает создавать дополнительную неопределенность условий осуществления хозяйственной деятельности.

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

2 Основы учета

(a) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Основные положения учетной политики представлены в Примечании 30.

(b) Допущение о непрерывности деятельности

Как указано в Примечании 1(b), недавний рост экономической и геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины привел к росту неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности, применению еще более жестких санкций в отношении России, российских юридических и физических лиц и высоким рискам дополнительных санкций. В связи с этим руководство Группы провело более детальный анализ влияния текущей ситуации на деятельность Группы и считает, что по-прежнему есть достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

По-прежнему существует неопределенность в отношении того, каким образом введенные и возможные дополнительные санкции повлияют на деятельность Группы. Обоснованность допущения о непрерывности деятельности зависит от сохранения возможности использования заемных средств в результате соблюдения ограничительных условий (ковенантов) кредитных договоров, которые в том числе зависят от уровня прибыльности и сохранения спроса на жилую недвижимость. На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа имеет достаточный запас финансовых средств, включая невыбранные остатки проектного финансирования, позволяющий вести строительство текущих проектов (Примечание 20(b)(iii)). Кроме того, объявленные меры государственной поддержки строительной отрасли (продление моратория на начисление неустоек за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства до 31 декабря 2023 года, сохранение на прежнем уровне льготных ставок по специальным ипотечным программам) оказывают положительный эффект на поддержание спроса на объекты недвижимости, реализуемые Группой. Кроме того, Группа продолжает реализовывать программы по дополнительному льготированию ипотечной ставки, а также разработала ряд новых программ по приобретению объектов недвижимости в рассрочку. В случае существенного ухудшения экономической ситуации Группа ожидает объявления Правительством РФ дополнительных мер государственной поддержки строительной отрасли, которые могли бы позитивно повлиять на сохранение спроса на недвижимость.

В январе 2023 года рейтинговое агентство АКРА повысило кредитный рейтинг Группы до уровня «А (RU)» со стабильным прогнозом. Рейтинговое агентство отмечает, что повышение кредитного рейтинга обусловлено повышением оценок географической диверсификации, рентабельности бизнеса, обслуживания долга и денежного потока.

Соответственно, руководство заключило, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно, отсутствует.

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшего миллиона, если не указано иное.

(d) **База для оценки**

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением активов и обязательств, учитываемых по справедливой стоимости.

3 **Использование расчетных оценок и профессиональных суждений**

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 6 «Выручка»;
- Примечание 12 «Запасы»;
- Примечание 18 «Резервы»;
- Примечание 24 «Приобретение дочерних предприятий».

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

- Примечание 2(b) «Допущение о непрерывности деятельности»;
- Примечание 6 «Выручка»;
- Примечание 10 «Расход по налогу на прибыль»;
- Примечание 11 «Прочие инвестиции»;
- Примечание 12 «Запасы»;
- Примечание 18 «Резервы»;
- Примечание 20 «Справедливая стоимость и управление рисками»;
- Примечание 26 «Условные активы и обязательства».

Оценка справедливой стоимости

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены), либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом

относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в примечаниях 12 «Запасы», 20 «Справедливая стоимость и управление рисками», 11 «Прочие инвестиции» и 21 «Инвестиции, учитываемые методом долевого участия и прочие вложения в долевыми инструментами».

4 Изменение существенных принципов учетной политики

(a) Новые стандарты

Изменения существующих стандартов, которые вступили в силу с 1 января 2022 года, не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

(b) Реклассификация сопоставимых данных

Группа отразила реклассификационные корректировки в сравнительных показателях в целях приведения их в соответствие с презентацией данных за текущий период и по состоянию на отчетную дату, однако, которые, по мнению Руководства, не являются существенными, а именно:

- корректировка представления расходов на компенсацию процентов по ипотеке покупателям, не признанных в выручке, из краткосрочной дебиторской задолженности в состав строки «Активы по договору»;
- реклассификация доходов от аренды из выручки в состав строки «Прочие расходы, нетто»;
- реклассификация актива в отношении будущей экономии на эскроу из состава строки «Активы по договору» в состав строки «Дебиторская задолженность».

5 Операционные сегменты

Группа ведет строительство в основном в Москве и Московской Области, которые Руководство рассматривает как один географический регион.

В начале 2022 года Группа приобрела Группу компаний «СПБ Реновация», осуществляющую масштабный проект по развитию застроенных территорий в Санкт-Петербурге. С начала 2022 года Группа выделяет следующие отчетные сегменты в зависимости от региона, к которому относится деятельность: Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Регионы. Операционные результаты операционных сегментов регулярно анализируются руководством с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов.

млн руб.	Москва и Московская область		Санкт-Петербург и Регионы		Итого по Группе	
	2022 года	2021 года	2022 года	2021 года	2022 года	2021 года
За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря						
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	2 355	1 011	416	-	2 771	1 011
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	146 507	89 337	17 104	-	163 611	89 337
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ	2 295	1 661	-	-	2 295	1 661
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	2 466	549	-	-	2 466	549
Прочая выручка	937	409	130	-	1 067	409
Итого выручка по договорам с покупателями	154 561	92 967	17 649	-	172 210	92 967
Себестоимость продаж	(110 371)	(68 429)	(9 855)	-	(120 226)	(68 429)
Обесценение инвестиционной недвижимости	-	(85)	-	-	-	(85)
Доходы от участия в других организациях	3 981	3 211	-	-	3 981	3 211
Прочие расходы	(327)	(1 063)	(214)	-	(541)	(1 063)
Финансовые доходы	2 074	740	533	-	2 607	740

Финансовые расходы	(20 249)	(7 749)	(3 188)	-	(23 437)	(7 749)
Расходы по налогу на прибыль	(3 150)	(2 407)	(824)	-	(3 974)	(2 407)
Результат деятельности сегмента	26 517	17 184	4 103	-	30 620	17 184
Нераспределенные коммерческие расходы	-	-	-	-	(5 322)	(3 394)
Нераспределенные административные расходы	-	-	-	-	(10 015)	(5 367)
Прибыль за год	26 517	17 184	4 103	-	15 283	8 423

млн руб.	Москва и Московская область		Санкт-Петербург и Регионы		Итого по Группе	
	2022 года	2021 года	2022 года	2021 года	2022 года	2021 года
По состоянию на 31 декабря						
Активы сегмента*	358 080	207 142	65 239	-	423 319	207 142
Обязательства сегмента	321 378	190 735	74 841	-	396 219	190 735

* Все инвестиции, учитываемые методом долевого участия, относятся к сегменту Москва и Московская область.

Сверка показателей выручки, прибыли или убытка, активов и обязательств отчетных сегментов

млн руб.	2022	2021
Финансовые доходы		
Общие финансовые доходы отчетных сегментов	2 607	740
Проценты, по выданным займам	(678)	-
Консолидированные финансовые доходы	1 929	740
Финансовые расходы		
Общие финансовые расходы отчетных сегментов	(23 437)	(7 749)
Проценты, по полученным займам	678	-
Консолидированные финансовые расходы	(22 759)	(7 749)
Активы	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Общие активы отчетных сегментов	423 319	207 142
Исключение межсегментных активов	(13 539)	-
Консолидированные активы	409 780	207 142
Обязательства	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Общие обязательства отчетных сегментов	396 219	190 735
Исключение межсегментных обязательств	(13 539)	-
Консолидированные обязательства	382 680	190 735

6 Выручка

млн руб.	2022	2021
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	2 771	1 011
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	163 611	89 337
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ	2 295	1 868
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	2 466	549
Прочая выручка	1 067	202
	172 210	92 967

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени, представляет собой выручку от реализации недвижимости по договорам купли-продажи в домах, по которым процент готовности на дату продажи составил 100%.

Выручка от реализации недвижимости представляет собой, главным образом, выручку от реализации жилых помещений. Доля выручки от реализации нежилых помещений составляет менее 5% от общей суммы выручки Группы от реализации недвижимости.

В выручке за 2022 год была признана сумма в размере 57 912 млн руб. из обязанностей к исполнению по договорам с покупателями, заключенными на 31 декабря 2021 года (2021: 27 080 млн руб.).

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2022 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 106 559 млн руб. из совокупной величины цены сделки по заключенным ДДУ, не выполненным на конец отчетного периода в размере 130 584 млн руб. (на 31 декабря 2021 года 95 326 млн руб.). Оставшуюся часть обязательств по договорам с покупателями Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

В 2022 году Группа признала выручку по договорам долевого участия, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков в Москве и Московской области, в размере 10 554 млн руб. (2021: 7 682 млн руб.), что ориентировочно соответствовало их цене обособленной продажи на момент заключения договоров.

Цена сделки по договорам с покупателями, заключенными в 2022 году, определялась с учетом экономии по процентным расходам между льготной и базовой процентными ставками (см. Примечание 17). Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2022 году составила 10 238 млн руб. (2021: 3 133 млн руб.).

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. По состоянию на 31 декабря 2022 года остаток таких средств составил 252 488 млн руб. (31 декабря 2021 года: 137 617 млн руб.).

В 2022 и 2021 годах сумма расторгнутых договоров реализации недвижимости без последующего приобретения других объектов составила незначительную величину.

По договорам с покупателями, в которых Группа нарушила сроки по вводу объектов в эксплуатацию, было признано переменное вознаграждение в виде штрафов, что в текущем периоде уменьшило выручку на 3 904 млн руб. (2021: 1 983 млн руб.), сумма прочих пеней и неустоек, не включенных в состав переменного вознаграждения, составила 322 млн руб. (2021: 276 млн руб.).

В течение 2022 года Группа расширила программы по компенсации кредитным организациям части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Указанная компенсация отражена в уменьшение возмещения, причитающегося по договорам реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от этих операций составило 13 079 млн руб. в 2022 году (2021: 2 739 млн руб.).

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой во многом зависит от размера затрат на завершение строительства, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах. В 2022 году Группа пересмотрела строительные бюджеты в связи с уточнением строительных затрат по проектам. Эффект от пересмотра бюджетов не привел бы к существенному изменению накопленной выручки по невыполненным обязательствам к исполнению перед покупателями по состоянию на 31 декабря 2021 года.

7 Операционные расходы

(a) Коммерческие расходы

млн руб.	2022	2021
Рекламные расходы	3 786	2 083
Оплата труда персонала	871	839
Социальные отчисления	242	211
Прочие	423	261
	5 322	3 394

(b) Административные расходы

млн руб.	2022	2021
Оплата труда персонала	5 677	2 412
Социальные отчисления	1 061	558
Консультационные услуги	1 029	1 049
Амортизация	429	242
Коммунальные и эксплуатационные расходы	252	145
Арендная плата	49	3
Налог на добавленную стоимость	11	1
Прочие	1 507	956
	10 015	5 367

(c) Прочие расходы, нетто

млн руб.	2022	2021
Резерв по сомнительным долгам	120	525
Расходы по штрафам, пеням, неустойкам и резерв по судебным делам	163	276
Прочие расходы, нетто	432	309
Доходы от аренды	(174)	(47)
	541	1 063

8 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2022	2021
Финансовые доходы		
Доход от займов выданных	1 439	619
Процентный доход по депозитам	405	112
Прочее	85	9
	1 929	740
Финансовые расходы		
Процентные расходы *	25 287	10 049
Эффект от пересогласования условий договора на более раннюю оплату **	653	1 087
Прочее	646	42
Процентные расходы, капитализированные в запасы	(3 827)	(3 429)
	22 759	7 749

* Фактический процентный расход по кредитам и займам, отраженный по строке Процентные расходы, за 2022 год составил 12 943 млн руб. (2021: 4 924 млн руб.).

** Были пересогласованы платежи за земельные участки и произведены досрочные оплаты задолженностей, эффект изменений денежных потоков по ранее признанным финансовым обязательствам был отражен в составе финансовых расходов.

9 Расходы на вознаграждение работникам

млн руб.	2022	2021
Оплата труда персонала	12 217	5 625
Отчисления в социальные фонды	2 784	1 355
	15 001	6 979

10 Расход по налогу на прибыль

(a) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка

Применимая для Группы налоговая ставка составляет 20% и представляет собой ставку налога на прибыль в Российской Федерации.

млн руб.	2022	2021
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(3 453)	(1 156)
	(3 453)	(1 156)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(521)	(1 252)
	(521)	(1 252)
	(3 974)	(2 407)

Сверка эффективной ставки налога:

	2022		2021	
	млн руб.	%	млн руб.	%
Прибыль до налогообложения	19 257	100%	10 830	100%
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(3 852)	(20%)	(2 166)	(20%)
Невычитаемые расходы	(244)	(1%)	(149)	(1%)
Непризнанный отложенный налоговый актив по убыткам текущего года	(318)	(2%)	(185)	(2%)
Признание ранее непризнанного отложенного налогового актива по убыткам прошлых периодов	365	2%	-	-
Эффект от использования налоговой льготы	75	0%	93	1%
	(3 974)	(21%)	(2 407)	(22%)

(b) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн руб.	2022			2021		
	Активы	Обязательства	Нетто-величина	Активы	Обязательства	Нетто-величина
Основные средства и нематериальные активы	223	(4 231)	(4 008)	4	(49)	(45)
Запасы	13 575	(119)	13 456	12 267	(451)	11 816
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 559	(9 213)	(6 654)	1 715	(6 638)	(4 923)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договору	1 896	(12 552)	(10 656)	1 229	(10 956)	(9 727)
Прочие инвестиции	1 453	(2 253)	(800)	560	(1 148)	(588)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	2 716	(4)	2 712	1 947	-	1 947
Налоговые активы/(обязательства)	22 422	(28 372)	(5 950)	17 722	(19 243)	(1 521)
Зачет налога	(17 452)	17 452	-	(15 192)	15 192	-
Чистые налоговые активы/(обязательства)	4 970	(10 920)	(5 950)	2 530	(4 051)	(1 521)

(с)

Изменение сальдо отложенного налога

млн руб.	1 января 2022 года	Признано в составе прибыли или убытка	Признано в составе собственного капитала	Приобретение активов путем покупки компаний	31 декабря 2022 года
Основные средства и нематериальные активы	(45)	(649)	30	(3 344)	(4 008)
Запасы	11 816	2 335	-	(695)	13 456
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(4 923)	(1 185)	(29)	(517)	(6 654)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договору	(9 727)	(964)	-	35	(10 656)
Прочие инвестиции	(588)	(569)	71	286	(800)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	1 947	510	-	255	2 712
	(1 521)	(521)	72	(3 980)	(5 950)

млн руб.	1 января 2021 года	Признано в составе прибыли или убытка	Признано в составе собственного капитала	Приобретение активов путем покупки компаний	31 декабря 2021 года
Основные средства	(39)	(4)	-	(2)	(45)
Запасы	11 481	335	-	-	11 816
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(11 468)	6 545	-	-	(4 923)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договору	(2 406)	(7 321)	-	-	(9 727)
Прочие инвестиции	(34)	(517)	(37)	-	(588)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	2 166	(290)	-	71	1 947
	(301)	(1 252)	(37)	68	(1 521)

(d) **Непризнанные отложенные налоговые обязательства**

По состоянию на 31 декабря 2022 года у Группы было отложенное налоговое обязательство, обусловленное временными разнициами в сумме 10 078 млн руб. (31 декабря 2021 года: 8 634 млн руб.), относящимися к инвестициям в дочерние предприятия. Данное обязательство не было признано в связи с тем, что Компания контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц, и руководство уверено, что они не будут восстановлены в обозримом будущем.

(e) **Непризнанные отложенные налоговые активы**

Отложенные налоговые активы в сумме 473 млн руб. на 31 декабря 2022 года (31 декабря 2021 года: 552 млн руб.) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли компаниями Группы, против которой могут быть использованы эти налоговые выгоды.

11 Прочие инвестиции

млн руб.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Внеоборотные		
Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 775	1 696
Займы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4 983	4 249
Инвестиции в совместные предприятия, учитываемые методом долевого участия и прочие вложения в долевые инструменты (Примечание 21)	9 345	6 262
Долгосрочные депозиты	24	-
	16 127	12 207
Оборотные		
Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 582	1 172
Займы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	99	-
Еврооблигации, оцениваемые по амортизированной стоимости	167	-
	1 848	1 172

Займы выданные

Займы предоставлены, главным образом, связанным сторонам и партнерам, которым принадлежат неконтролирующие доли участия или инвестиции в совместных предприятиях, созданные с целью осуществления девелоперских проектов. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2022 года 8% (31 декабря 2021 года: 3%). Новые займы текущего периода выданы под средневзвешенную номинальную ставку 9%. Займы, выданные связанным сторонам и партнерам при первоначальном признании были оценены по справедливой стоимости исходя из рыночной ставки процента, и разница между номинальной и справедливой стоимостью была признана либо в капитале, либо в стоимости инвестиций в совместные предприятия, соответственно.

Те займы, которые были выданы контрагентам в целях последующего осуществления девелоперских проектов, были классифицированы в оцениваемые по справедливой стоимости, изменение которых было включено в прочие финансовые доходы. Справедливая стоимость отнесена к уровню 3 иерархии справедливой стоимости и была рассчитана, исходя из прогнозируемых денежных потоков на срок от 1 до 8 лет. Для расчета справедливой стоимости займов, выданных под реализацию девелоперских проектов, использовались модели дисконтированных денежных потоков по проектам, которые включали в себя существенные допущения, такие как графики реализации проектов и темпов продаж, ставку дисконтирования, которая на 31 декабря 2022 года была в диапазоне от 13,8% до 27,8% (31 декабря 2021 года: от 14,8% до 28,8%) или стоимость активов и обязательств, за счет которых планируется погашение данных займов. Существенного изменения в справедливой стоимости в 2022 году не было.

Увеличение или снижение ставки дисконтирования на 1% по займам выданным, учитываемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток не привело бы к существенному изменению справедливой стоимости.

Анализ инвестиций по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 20(b)(ii).

12 Запасы

млн руб.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Незавершенное строительство	135 075	58 181
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации	25 822	39 226
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 533	787
Прочие	1 239	1 215
	163 669	99 409

Незавершенное строительство

Незавершенное строительство по состоянию на конец 2022 года состоит из стоимости затрат на строительство, относимых на непроданные объекты недвижимости, в размере 59 214 млн руб. (31 декабря 2021 года: 29 594 млн руб.), а также стоимости земли, активов в форме права пользования, расходов на инфраструктуру, распределенных в непроданные объекты и объекты, по которым заключены договоры долевого участия, но обязанности по договору еще не полностью исполнены, и расходов на расселение. Группа ожидает, что все объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших двух лет в соответствии с операционным циклом.

В 2022 году были приобретены земельные участки на общую сумму 9 030 млн руб., оплата за которые производится посредством заключения договоров долевого участия на объекты недвижимости в строящихся Группой домах (2021: 14 913 млн руб.). В связи с изменением законодательства взаиморасчеты по данным операциям произведены путем перечисления средств продавцу, которые в дальнейшем размещаются в качестве оплаты договоров долевого участия на счета эскроу и могут отличаться от оцененной стоимости продаж тех же метров. Группа оценила справедливую стоимость полученных земельных участков в размере стоимости продажи переданных в оплату данной земли квадратных метров в строящихся объектах Группы. Кроме того, условия одного из договоров предусматривают пересмотр цены земельных участков по результатам будущих фактических цен продаж объектов недвижимости, по которым они будут реализовываться в течение 24 месяцев с даты открытия продаж в соответствующей очереди. Группа оценила свои обязательства по доплате за земельные участки на основании прогнозных цен продаж в размере 289 млн руб. (31 декабря 2021 года: 1 296 млн руб.), увеличив затраты на приобретение земельных участков и краткосрочную кредиторскую задолженность.

В 2022 году Группа получила от партнеров по реализации строительных проектов земельные участки в качестве взноса в добавочный капитал, на которых будут реализованы проекты. Справедливая стоимость земельных участков была отражена в составе Запасов в сумме 2 542 млн руб. в корреспонденции с Нераспределенной прибылью в сумме 1 271 млн руб. и неконтролирующей долей участия в сумме 1 271 млн руб. Справедливая стоимость была определена независимым оценщиком, сравнительным методом, исходя из цены аналогичных участков в данном районе.

Кроме того, в 2022 году Группа приобрела земельные участки и объекты незавершенного строительства на общую сумму 11 665 млн руб. путем приобретения контроля над дочерними компаниями (Примечании 24).

В течение 2022 года Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в сумме 3 827 млн руб. по эффективной ставке 10% годовых (2021: 3 429 млн руб. по эффективной ставке 10% годовых), и списала в себестоимость реализации 3 128 млн руб. (2021: 2 629 млн руб.).

Обесценение

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату, применяя следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на схожие по характеристикам объекты в проектах Группы;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 16,5% – 25,5% (2021: 16% – 26%).

По результатам тестирования на обесценение в 2022 и 2021 годах существенной суммы обесценения не выявлено.

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным. В своих моделях Группа использует консервативные подходы

по прогнозированию будущих цен продаж. Текущие темпы роста цен на объекты недвижимости превышают заложенные в финансовых моделях.

По состоянию на 31 декабря 2022 года часть запасов была представлена в качестве обеспечения по кредитам (Примечание 17(a)).

13 Дебиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Актив в отношении будущей экономии от эскроу	2 261	1 929
Затраты, связанные с заключением договора с покупателями	1 850	411
Торговая дебиторская задолженность	1 012	767
Торговая дебиторская задолженность от связанных сторон	364	272
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	958	470
Возврат вклада в совместное предприятие (Примечание 21(b))	450	-
Прочая дебиторская задолженность	2 522	1 795
Прочая дебиторская задолженность от связанных сторон	360	307
Итого дебиторская задолженность	9 777	5 950

В состав прочей дебиторской задолженности входит дебиторская задолженность по перевыставляемым услугам субподрядчикам, по претензиям и по расчётам с бюджетом.

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в Примечании 20(b).

14 Авансы выданные

млн руб.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
<i>Внеоборотные</i>		
Авансы, выданные за приобретение земельных участков	704	1 520
	704	1 520

млн руб.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
<i>Оборотные</i>		
Авансы, выданные третьим сторонам	24 987	11 582
Авансы, выданные связанным сторонам	539	130
Резерв по выданным авансам	(1 856)	(1 736)
	23 670	9 975

Оборотные выданные авансы представляют собой, главным образом, авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на осуществление строительных работ по проектам Группы. Внеоборотные авансы представляют собой обеспечительные платежи за приобретение земельных участков, классифицированные в качестве авансов в связи с высокой степенью уверенности в завершении сделки по приобретению земельных участков и возможности взаимозачета данных платежей в счет их оплаты. Последний выкуп земельного участка запланирован на 2027 год.

15 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Остатки на банковских счетах в рублях	8 066	3 714
Краткосрочные депозиты	1 798	22
Денежные средства и их эквиваленты	9 864	3 736

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

млн руб.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Остаток денежных средств на счетах эскроу	252 488	137 617

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

По состоянию на 31 декабря 2022 года 0 млн руб. (31 декабря 2021 года: 164 млн руб.) были размещены на специальных банковских счетах, операции по которым могут осуществляться только в соответствии с требованиями Федерального закона № 214 – ФЗ. Сумма денежных средств, размещенных на краткосрочных депозитах на аналогичных условиях, на 31 декабря 2022 г. составила 1 798 млн руб. (31 декабря 2021 года: 22 млн руб.).

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 20.

16 Собственный капитал

(a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года состоял из 61 579 358 обычных акций по цене 25 руб. за акцию.

(b) Дивиденды

В 2022 году сумма объявленных дивидендов Группы по итогам 1 квартала 2022 года и по итогам 1 полугодия 2022 года составила 82 руб. на 1 обыкновенную акцию в общей сумме 5 041 млн руб. Дочерние предприятия Группы, в которых есть неконтролирующая доля участия, объявили дивиденды по итогам 2021 года и 1 квартала 2022 года в размере 6 117 млн руб., из которых 2 159 млн руб. относится к миноритарным акционерам данных дочерних предприятий.

В 2021 году Группа объявила и выплатила дивиденды по итогам 2020 года в размере 41 руб. на 1 обыкновенную акцию. За первое полугодие 2021 года дивиденды достигли аналогичного размера. Итоговая выплата в 2021 году составила 5 050 млн руб.

(c) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины чистой прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, составившего 61 272 846 штуки в 2022 году (2021: 61 579 358 штуки). У Группы нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом. Базовая прибыль на акцию в 2022 и 2021 годах составила 185,9 руб. и 106,1 руб., соответственно.

В 2022 году Группа выкупила собственные акции в количестве 377 620 штук номинальной стоимостью 25 руб. за штуку за вознаграждение в сумме 1 730 млн руб. Стоимость акций Компании, держателями которых являются предприятия Группы, отражена в составе нераспределенной прибыли. На отчетную дату у Компании имелось собственных акций в количестве 377 620 штук (31 декабря 2021 года: 0 штук).

Кол-во акций, штук	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря	
	2022 года	2021 года
Акции в обращении на 1 января	61 579 358	61 579 358
Влияние собственных акций, выкупленных у акционеров	(306 512)	-
Средневзвешенное количество акций, находящихся в обращении в течение периода	61 272 846	61 579 358

17 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Все виды финансирования привлечены в рублях. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 20(b)(iii).

Основные условия привлечения финансирования

млн руб.	Эффективная ставка процента	Номинальная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года	
				Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Облигации	9% – 13%	9% – 13%	2023 – 2029	60 082	8 181	31 311	7 243
Обеспеченные банковские кредиты (Примечание 17(a))	11% – 16%	11% – 13%	2023 – 2025	7 594	233	5 734	5 372
Банковские кредиты	11% – 13%	10% – 11%	2023 – 2025	2 200	5 381	6 492	-
Банковские кредиты (проектное финансирование)	Переменная*	Переменная*	2023 – 2030	137 740	54 017	47 013	27 922
Займы полученные от совместных предприятий	13%	13%	2023	720	479	318	-
Займы полученные от третьих сторон	9% – 13%	9% – 13%	2023	-	12	28	-
Проценты				1 025	4 941	514	1 266
Итого				209 361	73 244	91 409	41 803

* Группа привлекает проектное финансирование для строительства своих проектов под переменную процентную ставку, зависящую от объемов средств дольщиков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку, которая в 2022 году была в диапазоне 7,5% – 20% (2021: 7,25% – 12,83%), и льготную ставку в 2022 году в диапазоне 2,4% – 6,4% (2021: 2,53% – 6,91%), применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случаях превышения средств, размещенных на счетах эскроу, предусмотрена дополнительная скидка пропорционально их остаткам, понижающая ставку, но не ниже 0,01%.

Базовая ставка определяется в каждом кредитном договоре и может быть как фиксированной, которая за 2022 год была в диапазоне 7,95% - 12,5% (2021: 7,95% - 10,5%), так и плавающей, рассчитываемой от ключевой ставки ЦБ РФ плюс 2,2% - 5,1% в среднем по кредитам за 2022 год (2021: ключевая ставка ЦБ РФ плюс 2,75% - 4,33%). В 2022 году ключевая ставка ЦБ РФ находилась в диапазоне 7,5% - 20% (2021: 4,25% - 8,5%).

По состоянию на 31 декабря 2022 года Группа нарушила ограничительное условие долгосрочного кредитного договора и реклассифицировала 398 млн руб. обязательств в краткосрочную задолженность. Нарушенное условие не относилось непосредственно к строительству и носило технический характер. На дату подписания данной консолидированной финансовой отчетности банк подтвердил свое намерение не предъявлять Группе требования о досрочном погашении по кредитному договору.

Выпуск и погашение облигаций

В 1 квартале 2022 года Группа осуществила размещение облигационного займа на общую сумму 20 000 млн руб. на срок 6 лет, с возможностью досрочного выкупа в феврале 2025 года, ставка купона составила 12,7% годовых. Во втором квартале 2022 года Группа разместила дополнительный облигационный займ на сумму 15 000 млн руб. на срок 3 года, ставка купона составила 13,3% годовых.

(a) Обеспечения

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года обеспечением по банковским кредитам было:

- права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 52 223 млн руб. и 48 469 млн руб. соответственно;
- имущественные права на строящиеся объекты жилья общей балансовой стоимостью 76 108 млн руб. и 25 017 млн руб. соответственно;
- права требования по договору займа на общую сумму 8 239 млн руб. и 9 163 млн руб. соответственно;
- акции/доли Компании и дочерних обществ, чистые активы которых в общей сумме составили 15 312 млн руб.

(b) Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

млн руб.	Прим.	Обязательства				Собственный капитал				Итого
		Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля	В составе кредиторской задолженности	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Неконтролирующая доля	
Остаток на 1 января 2022		133 212	1 086	980	56	1 539	1 272	7 802	5 793	151 741
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности										
Привлечение заемных средств		230 160	-	-	-	-	-	-	-	230 160
Поступления от размещения облигаций		35 365	-	-	-	-	-	-	-	35 365
Погашение облигаций		(5 405)	-	-	-	-	-	-	-	(5 405)
Выплаты		(119 233)	(466)	-	-	-	-	-	-	(119 699)
Дивиденды выплаченные		-	-	-	(7 200)	-	-	-	-	(7 200)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности		140 887	(466)	-	(7 200)	-	-	-	-	133 221
Прочие изменения										
<i>Связанные с обязательствами</i>										
Дивиденды объявленные		-	-	-	7 200	-	-	(5 041)	(2 159)	-
Эффект от признания экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу в цене сделки		(3 394)	-	-	-	-	-	-	-	(3 394)
Транзакционные издержки в составе кредитов		(1 119)	-	-	-	-	-	-	-	(1 119)
Обязательства новых компаний	24	9 613	-	-	-	-	-	-	-	9 613
Процентный расход	8	12 943	67	-	-	-	-	-	-	13 010
Проценты уплаченные		(9 536)	-	-	-	-	-	-	-	(9 536)
Выкуп собственных акций		-	-	-	-	-	-	(1 730)	-	(1 730)
Перенос неконтролирующей доли участия из обязательств в связи с изменением устава	23	-	-	(980)	-	-	-	-	980	-
Эффект от досрочного погашения займов, выданных связанным сторонам, признанных при первоначальном признании по справедливой стоимости, за вычетом налога на прибыль		-	-	-	-	-	-	528	-	528
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль		-	-	-	-	-	-	(183)	(69)	(252)
Эффект от приобретения активов путём внесения в капитал дочерней компании		-	-	-	-	-	-	1 271	1 271	2 542
Эффект от сделок со связанными сторонами		-	-	-	-	-	-	1 062	-	1 062
Эффект от приобретения активов путем покупки дочерней компании		-	-	-	-	-	-	(181)	(338)	(519)
Прочие изменения		-	266	-	(266)	-	-	-	-	-
Прибыль отчетного периода		-	-	-	-	-	-	11 391	3 892	15 283
Итого прочие изменения, связанные с обязательствами		8 507	333	(980)	6 934	-	-	-	-	14 794
Итого прочие изменения, связанные с собственным капиталом		-	-	-	-	-	-	7 117	3 577	10 694
Остаток на 31 декабря 2022		282 605	953	-	(210)	1 539	1 272	14 919	9 370	310 449

млн руб.	Обязательства				Собственный капитал				Итого
	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля	В составе кредиторской задолженности	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Неконтролирующая доля	
Остаток на 1 января 2021	33 164	895	2 053	565	1 539	1 272	6 207	1 224	46 919
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности									
Привлечение заемных средств	99 699	-	-	-	-	-	-	-	99 699
Поступления от размещения облигаций	25 400	-	-	-	-	-	-	-	25 400
Погашение облигаций	(1 155)	-	-	-	-	-	-	-	(1 155)
Выплаты	(17 619)	(318)	-	-	-	-	-	-	(17 937)
Дивиденды выплаченные	-	-	-	(5 394)	-	-	-	-	(5 394)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	106 325	(318)	-	(5 394)	-	-	-	-	100 613
Прочие изменения									
<i>Связанные с обязательствами</i>									
Дивиденды объявленные	-	-	-	5 394	-	-	(5 050)	(345)	-
Капитализированные затраты по займам	(108)	-	-	-	-	-	-	-	(108)
Фактический процентный расход	4 924	107	-	-	-	-	-	-	5 031
Проценты уплаченные	(3 725)	(107)	-	-	-	-	-	-	(3 832)
Приобретение и реструктуризация дочерних обществ	-	-	-	-	-	-	(4)	187	183
Перенос неконтролирующей доли участия из обязательств в связи с изменением устава	-	-	(1 073)	-	-	-	-	1 073	-
Эффект от досрочного погашения займов, выданных связанным сторонам, признанных при первоначальном признании по справедливой стоимости, за вычетом налога на прибыль	-	-	-	-	-	-	380	-	380
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль	-	-	-	-	-	-	(265)	(33)	(298)
Эффект от получения контроля над совместным предприятием	888	-	-	-	-	-	-	1 797	2 685
Прочие изменения*	(5 695)	509	-	(509)	-	-	-	-	(5 695)
Погашение кредитов и процентов за счет раскрытых счетов эскроу	(2 562)	-	-	-	-	-	-	-	(2 562)
Прибыль отчетного периода	-	-	-	-	-	-	6 533	1 890	8 423
Итого прочие изменения, связанные с обязательствами	(6 278)	509	(1 073)	4 885	-	-	-	-	(1 955)
Итого прочие изменения, связанные с собственным капиталом	-	-	-	-	-	-	1 595	4 569	6 164
Остаток на 31 декабря 2021	133 212	1 086	980	56	1 539	1 272	7 802	5 793	151 741

* В состав прочих изменений входит эффект от признания экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу в цене сделки, а также эффект от экономии при применении субсидированных ставок по кредитам, реклассифицируемый в состав отложенного дохода.

18 Резервы

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв под расселение	Резерв под судебные иски	Резерв под налоговые риски	Итого
Остаток на 1 января 2021 года	7 156	-	575	78	7 810
Начислено	3 868	-	2 259	-	6 127
Использовано	(702)	-	(1 518)	-	(2 220)
Остаток на 31 декабря 2021 года	10 321	-	1 317	78	11 717
Начислено	5 057	6 865	4 132	49	16 103
Использовано	(366)	(30)	(3 588)	-	(3 984)
Остаток на 31 декабря 2022 года	15 012	6 835	1 861	127	23 836

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение.

Резерв на завершение строительства

Величина резерва на расходы по завершению строительства представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов социальной и прочей инфраструктуры, не передаваемых в общедолевую собственность, таких как сети, дороги, школы, детские сады и т.п. по проектам / домам, относящихся к строящимся и продаваемым корпусам в размере процента их завершенности. Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм застройки, условий, согласованных при получении разрешительной документации по строительству всего проекта, цен на строительные материалы и рабочую силу.

Пересмотр бюджетов на строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры в 2022 году не оказал значительное влияние на показатели консолидированной финансовой отчетности.

На 31 декабря 2022 года расчет резерва производился и признавался на основании текущих прогнозных данных Группы по стоимости строительства объектов социальной и прочей инфраструктуры с учетом текущего уровня инфляции 9,2% (31 декабря 2021 года: 6,1%) и ставок дисконтирования, зависящих от сроков окончания проектов, от 8,52% до 10,63% (31 декабря 2021 года: от 8,35% до 8,45%).

Резерв под расселение

Величина резерва на расходы под расселение представляет собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет по передаче жилых помещений в расселяемых домах по условиям договоров о «Развитии застроенных территорий» в Санкт-Петербурге». Несение данных расходов является частью процесса получения прав на использование земельных участков для строительства и не рассматривается как отдельные обременительные контракты. Затраты на расселение включаются в общую стоимость строительства. Резерв оценивается в сумме приведенной стоимости расчетных затрат, сформированных на основании справедливой стоимости передаваемого жилья. Данные оценки во многом зависят от изменения рыночной стоимости квадратного метра жилья и необходимого количества передаваемой жилой площади по действующим правилам и нормам ввиду естественного(ой) прироста/убыли числа жильцов, проживающих по договору социального найма в домах зоны Реновации.

На 31 декабря 2022 года расчет резерва производился и признавался на основании текущих прогнозных данных Группы по затратам, необходимым для выполнения обязательств по расселению с учетом ставок дисконтирования 8,52% - 10,31%. Резерв начинает начисляться в момент получения разрешительной документации для начала освоения квартала и распределяется пропорционально площадям каждой очереди.

На 31 декабря 2022 года в составе долгосрочных резервов было признано обязательство Группы в размере 3 491 млн руб., относящееся к земельным участкам, права на которые еще не оформлены в рамках программы.

Резерв под судебные иски

В связи с задержкой сроков сдачи некоторых объектов строительства Группа оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод и начислила соответствующий резерв в размере 1 629 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2022 года (31 декабря 2021 года: 1 135 млн руб.). Оставшаяся сумма резерва в сумме 233 млн руб. на 31 декабря 2022 года (31 декабря 2021 года: 182 млн руб.) относится к прочим судебным разбирательствам, в которых Группа принимает участие, и вероятность оттока экономических выгод оценивается как высокая.

Резерв под налоговые риски

Налоговый резерв связан в основном с принятием к вычету определенных видов расходов и операций с некоторыми контрагентами и включает резерв по уплате налога на прибыль с учетом штрафов.

19 Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

млн руб.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Долгосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	13 065	9 880
	13 065	9 880
Краткосрочные обязательства		
Обязательства по договорам с покупателями	7 018	11 269
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	11 090	2 166
Кредиторская задолженность перед поставщиками	25 179	10 999
Кредиторская задолженность перед банками	6 001	4 730
Прочие налоги к уплате	507	301
	49 795	29 464

Долгосрочная кредиторская задолженность включает оставшиеся платежи за земельные участки, приобретенные в предыдущих периодах, сроком от 3 до 8 лет и продисконтированные при первоначальном признании по ставке от 9,1% до 10,9%, а также задолженность за земельные участки, приобретенные в 2022 году, сроком от 5 до 12 лет и продисконтированные при первоначальном признании по ставке 13,3% (Примечание 20(b)).

20 Справедливая стоимость и управление рисками

(a) Оценка справедливой стоимости

Информация о справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, приведена в Примечании 11. Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов, займов выданных, депозитов, дебиторской задолженности, учитываемых по амортизированной стоимости, относится к Уровню 3 и рассчитывается исходя из приведенной стоимости ожидаемого платежа с применением ставки дисконтирования, скорректированной на риск для каждого контрагента, по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость финансовых активов Группы, оцениваемых по амортизированной стоимости определяется исключительно в целях раскрытия и существенно не отличается от их балансовой величины по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2022 года.

По состоянию на 31 декабря 2022 года справедливая стоимость финансовых обязательств существенно не отличалась от балансовой величины, за исключением кредиторской задолженности за землю (относится к Уровню 3), справедливая стоимость которой ориентировочно на 206 млн руб. выше балансовой (31 декабря 2021 года: на 56 млн руб. выше балансовой), а также облигаций (относится к Уровню 1), рыночная стоимость которых по состоянию на 31 декабря 2022 года была ниже их балансовой стоимости на 1 747 млн руб. (31 декабря 2021 года: ниже балансовой стоимости на 1 047 млн руб.

(b) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

(i) Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Группы. Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений.

Созданный в Группе Комитет по аудиту контролирует то, каким образом Руководство обеспечивает соблюдение политики и процедур Группы по управлению рисками, и анализирует адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвергается Группа.

(ii) **Кредитный риск**

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. Максимальный размер кредитного риска на отчетную дату составлял:

млн руб.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Прочие инвестиции, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5 082	4 249
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 524	2 868
Торговая дебиторская задолженность	2 334	1 509
Прочая дебиторская задолженность	3 332	2 101
Активы по договору	151 366	67 723
Денежные средства и их эквиваленты	9 864	3 736
Итого	175 502	82 187

Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости и по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 27), которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки, или партнерам в девелоперских проектах (Примечание 28), возвратность которых зависит от доходности и времени выплат по проектам Группы. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

Торговая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или подрядчика. Торговая дебиторская задолженность анализируется в разрезе следующих групп:

Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны

Основная часть дебиторской задолженности от юридических лиц представляет собой задолженность по реализации тепло/электроэнергии ресурсоснабжающих компаний Группы третьим и связанным сторонам, включая муниципальные учреждения. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый контрагент проходит индивидуальную проверку на предмет добросовестности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты, действующие в Группе.

В целях анализа дебиторская задолженность распределяется между категориями кредитного качества, а в случае возникновения просрочек по оплате все существенные контрагенты выводятся на контроль Комитета по Дебиторской Задолженности.

Дебиторская задолженность потребителей за услуги ЖКХ

Ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности за услуги ЖКХ оцениваются с использованием матрицы убытков на основе исторических данных. Большая часть дебиторской задолженности погашается в течение квартала после отчетной даты.

Прочая дебиторская задолженность

В прочей дебиторской задолженности отражены в основном расчеты с подрядчиками по предоставленным им услугам и выставленным претензиям, а также другие индивидуально несущественные суммы, резервы по которым в отношении ожидаемых кредитных убытков исчисляются исходя из истории потерь за последние три года. Группа регулярно анализирует финансовое состояние основных подрядчиков и, в случае возникновения финансовых сложностей, переводит остатки задолженностей в категорию высоких рисков или дефолт, в случае возникновения судебных разбирательств.

Активы по договору

Активы по договору представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями, расчеты с которыми ведутся с использованием счетов эскроу. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу денежные средства в Группу не поступают до завершения строительства объектов, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты счета эскроу покупателей объектов недвижимости.

Размер кредитных убытков активов по договорам оценивается как незначительный в связи с тем, что средства аккумулируются на счетах эскроу в кредитных учреждениях с рейтингами от AAA до A+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА», а также частично застрахованы в рамках государственной программы страхования вкладов.

Денежные средства и их эквиваленты, активы по договору и дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2022 года денежные средства и их эквиваленты размещались в крупных российских банках, имеющих рейтинг от AAA до A+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА». В связи с этим Группа считает ожидаемые кредитные убытки незначительными.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемых кредитных убытках в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года:

31 декабря 2022 года

млн руб.	Уровень риска	Внешний рейтинг по АКРА	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне-взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	145	-	-	145
Активы по договору	Низкий	От AAA- до A+	151 366	-	-	151 366
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая со связанными сторонами	Средний	-	1 076	(55)	5%	1 021
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая со связанными сторонами	Высокий	-	384	(174)	45%	210
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Низкий	-	1 045	(87)	8%	958
Прочая дебиторская задолженность	Средний	-	2 749	(169)	6%	2 580
Прочая дебиторская задолженность	Высокий	-	1 084	(332)	31%	752
Прочая дебиторская задолженность	Дефолт	-	110	(110)	100%	-
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Высокий (по большинству)	-	4 237	(713)	17%	3 524
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От AAA- до A+	9 864	-	-	9 864
Всего финансовых активов			172 060	(1 640)	1%	170 420

31 декабря 2021 года млн руб.	Уровень риска	Внешний рейтинг по АКРА	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне- взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	189	-	-	189
Активы по договору	Низкий	От AAA- до A+	65 795	-	-	65 795
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая со связанными сторонами	Средний	-	922	(73)	8%	849
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая со связанными сторонами	Высокий	-	2	(1)	62%	1
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Низкий	-	506	(36)	7%	470
Прочая дебиторская задолженность	Средний	-	1 908	(155)	8%	1 753
Прочая дебиторская задолженность	Высокий/ дефолт	-	641	(293)	46%	348
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Высокий (по большинству)	-	3 634	(766)	21%	2 868
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От AAA- до A+	3 736	-	-	3 736
Всего финансовых активов			77 333	(1 324)	2%	76 009

Основные контрагенты Группы не имеют внешних кредитных рейтингов, оценка ожидаемых кредитных рисков по дебиторской задолженности и займам выданным основывается на внутреннем кредитном рейтинге, присваиваемым каждой категории кредитного качества, на которые распределяются финансовые активы. Распределение по категориям осуществляется, основываясь на анализе финансовой отчетности контрагентов, истории взаимодействия и расчетов с контрагентами, участия контрагентов в судебных делах и прочих доступных факторах риска. Группа категоризирует контрагентов по следующим уровням кредитного риска

- *Низкий риск* – контрагенты имеют внешний кредитный рейтинг, обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств, отсутствуют индикаторы финансовой несостоятельности, отсутствуют просрочки и/или имеются гарантии и обеспечения;

- *Средний риск* – контрагенты обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств, но имеются неблагоприятные изменения в их условиях хозяйствования или незначительные просрочки;

- *Высокий риск* – по контрагентам наблюдаются регулярные просрочки платежей, низкий уровень ликвидности и отсутствуют обеспечения;

- *Дефолт* – к данной категории относятся активы, которые считаются невозвратными или просрочка по которым составила более 180 дней.

Ожидаемые кредитные убытки по каждой категории рассчитываются исходя из используемых международным рейтинговым агентством Мудис по эквивалентным категориям качества уровней потерь и вероятностей наступления дефолта, скорректированных на макро-поправку, чтобы отразить разницу в экономических условиях сбора данных и волатильности в долгосрочной перспективе.

(iii) **Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Ниже представлена информация об оставшихся договорных сроках погашения финансовых обязательств на отчетную дату. Представлены валовые и недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей и исключающие влияние соглашений о зачете.

31 декабря 2022

млн руб.	Балансовая стоимость	Итого	Денежные потоки по договору				
			По требования ю 17	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 10 лет
Непроизводные финансовые обязательства							
Облигации без обеспечения	70 413	84 255	-	11 403	5 943	30 871	36 039
Прочие кредиты и займы	212 192	223 023	399	10 813	56 455	80 761	74 596
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	953	953	-	263	263	-	428
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	13 063	24 218	-	-	-	-	24 218
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	42 270	42 270	-	26 928	15 342	-	-
Выданные гарантии и поручительства	-	10 294	10 294	-	-	-	-
	338 891	385 013	10 693	49 407	78 003	111 631	135 279

31 декабря 2021

млн руб.	Балансовая стоимость	Итого	Денежные потоки по договору				
			По требования ю	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 10 лет
Непроизводные финансовые обязательства							
Облигации без обеспечения	39 410	46 444	-	4 952	6 662	2 415	32 415
Прочие кредиты и займы	93 802	98 152	12 387	2 441	21 014	33 601	28 708
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	1 086	1 086	-	143	382	-	562
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	9 880	17 993	-	-	-	-	17 993
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	17 894	17 894	-	11 400	6 495	-	-
Выданные гарантии и поручительства	-	7 292	7 292	-	-	-	-
	162 073	188 861	19 679	18 935	34 553	36 016	79 678

По инструментам с переменной ставкой в целях составления прогноза выплат проценты рассчитывались по действующей на отчетную дату ставке (без учета ее изменения в будущих периодах в зависимости от изменения ставки ЦБ РФ и/или соотношения средств на счетах эскроу с задолженностью).

Величина средств дольщиков на счетах эскроу по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 252 млрд руб. Из них планируются к раскрытию в 2023 году 177 млрд руб. Кроме того, невыбранный лимит по кредитным линиям на 31 декабря 2022 года составил 332 млрд руб. Данных средств будет достаточно для продолжения строительства по текущим проектам и погашению краткосрочных обязательств в 2023 году.

(iv) **Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Валютный риск

По состоянию на 31 декабря 2022 года у Группы имеется финансовое вложение, номинированное в евро в сумме 70 млн руб., а также еврооблигации в сумме 453 млн руб. Укрепление курса рубля по отношению к евро на 20% по состоянию на 31 декабря 2022 года уменьшило бы собственный капитал и прибыль или убыток на 105 млн руб. Ослабление курса рубля по отношению к евро на 20% имело бы одинаковый, но противоположный эффект при условии, что все прочие переменные останутся неизменными.

Процентный риск

Изменения процентных ставок оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должна распределяться подверженность Группы между фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, руководство решает на основе собственного профессионального суждения.

Подверженность процентному риску

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

млн руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости	3 287	2 798
Кредиты	-	(4 394)
Проектное финансирование (эскроу)	(13 694)	(20 119)
Облигации	(68 263)	(38 554)
Займы	(1 211)	(346)
Обязательства по долгосрочной аренде	(953)	(1 086)
Долгосрочная кредиторская задолженность	(13 065)	(9 880)
	(93 899)	(71 581)
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости	70	70
Кредиты	(15 408)	(13 204)
Проектное финансирование (эскроу)	(178 063)	(54 816)
	(193 401)	(67 950)

Проектное финансирование, классифицированное в инструменты с фиксированной процентной ставкой, привлекалось под фиксированные базовые и льготные ставки.

Финансовые обязательства с фиксированной процентной ставкой включают банковские кредиты в сумме 14 004 млн руб. на 31 декабря 2022 года с фиксированной ставкой, в которых банки обладают правом изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. При несогласии с уровнем ставки Группа имеет право на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов.

Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости

Группа классифицировала некоторые финансовые активы с фиксированной ставкой процента в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. По состоянию на отчетную дату справедливая стоимость этих активов составила 5 082 млн руб. Увеличение / уменьшение ставок процента на 5 процентных пунктов не приведет к значительному изменению справедливой стоимости.

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

Обоснованное увеличение ставок процента по привлеченному проектному финансированию с переменными процентными ставками на 5% в 2022 году увеличило бы величину процентных расходов до капитализации их в стоимость запасов в 2022 году на 6 889 млн руб. (2021: 2 110 млн руб.). Данный анализ проводился исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

21 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия и прочие вложения в долевые инструменты

млн руб.	Совместные предприятия	Ассоциированные компании	Прочие инвестиции	Итого
на 31 декабря 2021	6 042	189	31	6 262
Приобретения	255	-	2	257
Реклассификация из ассоциированных компаний	189	(189)	-	-
Эффект от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости	2 626	-	-	2 626
Переоценка инвестиции до справедливой стоимости на момент объединения бизнеса	-	-	677	677
Доля в прибыли	227	-	-	227
Выбытия	(16)	-	(688)	(704)
на 31 декабря 2022	9 323	-	22	9 345

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация по совместным предприятиям Группы:

млн руб.	Жилино / Рязановское	Проекты в начальной стадии	Прочие индивидуально несущественные совместные предприятия	Итого
На 31 декабря 2022 года				
Доля участия (в процентах)	50% – 70%	50%	50%	
Внеоборотные активы	638	406	1 752	2 796
Оборотные активы	13 218	8 453	548	22 219
Долгосрочные обязательства	(5 265)	(250)	(36)	(5 551)
Краткосрочные обязательства	(855)	(1 432)	(110)	(2 397)
Чистые активы	7 736	7 177	2 154	17 067
Доля Группы в чистых активах (%)	50% – 70%	50%	50%	
Доля Группы в чистых активах	4 657	3 589	1 077	9 323
Балансовая стоимость доли в совместном предприятии	4 657	3 589	1 077	9 323
За 2022 год				
Выручка	(3 087)	-	(443)	(3 530)
Операционные расходы	2 071	-	357	2 428
Прочие доходы и расходы	557	9	140	706
Расход по налогу на прибыль	92	(7)	(9)	76
<i>(Прибыль) / убыток (100%)</i>	<i>(367)</i>	<i>2</i>	<i>45</i>	<i>(320)</i>
Доля Группы в (прибыли) / убытке и общем совокупном доходе	(251)	1	23	(227)

млн руб.	Жилино / Рязановское	Прочие индивидуально несущественные совместные предприятия	Итого
На 31 декабря 2021 года			
Доля участия (в процентах)	50% – 70%	50% – 51%	
Внеоборотные активы	15	13	29

Оборотные активы	8 343	3 492	11 835
Долгосрочные обязательства	(635)	(189)	(824)
Краткосрочные обязательства	(354)	(44)	(398)
Чистые активы	7 369	3 272	10 642
Доля Группы в чистых активах (%)	50% – 70%	50% – 51%	
Доля Группы в чистых активах	4 406	1 636	6 043
Балансовая стоимость доли в совместном предприятии	4 406	1 636	6 043
За 2021 год			
Выручка	(81)	(927)	(1 008)
Операционные расходы	67	726	793
Прочие доходы и расходы	13	257	270
Расход по налогу на прибыль	3	(2)	1
<i>Убыток (100%)</i>	<i>2</i>	<i>54</i>	<i>56</i>
Доля Группы в убытке и общем совокупном доходе	7	26	34

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для оценки возможного обесценения инвестиций в совместные предприятия по реализации девелоперских проектов в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату. Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 15,8% – 29,8%.

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

В своих моделях Группа использует консервативные подходы по прогнозированию будущих цен продаж. Текущие темпы роста цен на объекты недвижимости превышают заложенные в финансовых моделях.

Увеличение ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов не приводит к обесценению инвестиций в совместные предприятия по состоянию на 31 декабря 2022 года.

Создание совместных предприятий

(a) Жилино

В конце апреля 2021 года с целью реализации проекта по комплексной застройке территории в Люберецком районе Московской области Группа вошла в состав участников общества, оплатив денежными средствами увеличение уставного капитала в размере 1 млн руб. В результате доля Группы в уставном капитале общества составила 70%, чистые активы которого были близки к нулю. Партнеры по совместной деятельности внесли земельные участки в качестве вклада в имущество общества, справедливая стоимость которых составила 3 640 млн руб. В результате, Группа признала доход от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия в сумме 2 547 млн руб. за 2021 год. Согласно корпоративному договору об осуществлении прав участников в период до одобрения всеми участниками общества базовой финансовой модели проекта, решения по всем ключевым вопросам должны приниматься единогласно. На 31 декабря 2022 года базовая финансовая модель еще не была согласована. Таким образом, Группа не имела фактического контроля над деятельностью общества и классифицировала свое участие в обществе в качестве инвестиции в совместное предприятие.

(b) Проекты в начальной стадии

Во втором полугодии 2022 года Группа создала ряд совместных предприятий совместно с партнерами в целях осуществления девелоперских проектов по комплексной жилой застройке и индивидуального жилищного строительства в Московской области. Стоимость инвестиций, уплаченных Группой денежными средствами, составила 15 тыс. руб. Доля Группы в уставном капитале обществ составляет 50%. На 31 декабря 2022 года Группа не имела фактического контроля над деятельностью обществ и классифицировала свое участие в них в качестве инвестиций в совместные предприятия. Партнеры по совместной деятельности внесли земельные участки в качестве вклада в имущество обществ, справедливая стоимость которых составила 5 151 млн руб. Для определения справедливой стоимости земельных участков использовался сравнительный метод оценки, основанный на анализе всей имеющейся информации по продажам аналогичных объектов, при этом применялись корректировки для отражения различий между объектами-

аналогами и объектами оценки на торг, местоположение и площади земельных участков. В результате, Группа признала доход от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия в сумме 2 626 млн руб. за 2022 год.

В конце 2021 года Группа создала совместное предприятие с долей участия 50% в уставном капитале для реализации девелоперского проекта в Московской Области. Стоимость инвестиций, уплаченных Группой денежными средствами, составила 450 млн руб. При этом совместное предприятие посредством партнера заключило договора аренды на земельные участки сроком на 11 лет с целью реализации проекта по жилищному строительству. Справедливая стоимость прав аренды земельных участков превысила их балансовую стоимость на момент приобретения, в результате, Группа признала доход от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия в сумме 514 млн руб. за 2021 год. На 31 декабря 2022 года Группа не имела фактического контроля над деятельностью общества и классифицировала свое участие в обществе в качестве инвестиции в совместное предприятие. В декабре 2022 года было принято решение о возврате вклада, внесенного в 2021 году в сумме 450 млн руб. Эффект отражен в качестве дохода от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия.

(с) **Прочие индивидуально несущественные**

В декабре 2021 года Группа за 189 млн руб. приобрела долю 31,8% в маркетплейсе по обустройству жилья, чтобы усилить компетенции Группы по отделке и меблировке возводимого жилья, а также создать на базе маркетплейса крупнейшую в России платформу по обустройству жилья, включающую маркетплейс мебели, строительных материалов, услуг интерьерного дизайна и ремонта. На 31 декабря 2021 года инвестиция была отражена в составе ассоциированных компаний. В феврале 2022 года Группа внесла вклад в уставный капитал Общества в сумме 175 млн руб., увеличив тем самым свою долю до 50,01%. Проанализировав признаки наличия контроля, Группа пришла к выводу, что она не может в большей мере направлять значимые виды деятельности и не может контролировать операционную деятельность компании. Соответственно, на 31 декабря 2022 года Группа классифицировала свое участие в Обществе в качестве совместного предприятия в сумме 364 млн руб.

Прочие инвестиции в совместные предприятия в 2022 году составили 80 млн руб., оплачены денежными средствами (2021: 500 млн руб., оплачены денежными средствами 250 млн руб.).

22 Основные дочерние предприятия

Наименование	Страна Регистрации	Эффективная доля участия по состоянию на	
		31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
ПАО "ГК "САМОЛЕТ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЗАРЕЧЬЕ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "БУХТА ЛЭНД"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ПУТИЛКОВО"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ТОМИЛИНО"	Россия	100%	100%
ООО "САМОЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ"****	Россия	74%	70%
ООО "СИТИСТРОЙ-МО"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "СР-ГРУПП"	Россия	58%	58%
ООО "МЕГА-СИТИ"	Россия	66%	66%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-КОРОБОВО"	Россия	66%	66%
ООО "СЗ "ПРИГОРОД ЛЕСНОЕ"	Россия	66%	66%
ООО "МЕГАСТРОЙ-МО"	Россия	100%	100%
ООО "СР-СТРОЙ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-МОЛЖАНИНОВО"****	Россия	74%	70%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-АЛХИМОВО"****	Россия	74%	70%
ООО "ЖИЛСТРОЙ-МО"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-МЫТИЦИ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "НЕКРАСОВКА-ИНВЕСТ"****	Россия	74%	70%
ООО "СЗ "ДМ АПАРТМЕНТС"****	Россия	74%	70%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ДУДКИНО"****	Россия	41%	39%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЮРЛОВО"	Россия	50%	50%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-КАЛИНОВКА"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "ПРИБРЕЖНЫЙ ПАРК"	Россия	66%	66%
ООО "СЗ "САНИНО 1" ****	Россия	37%	34%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ОЛИМП"	Россия	50%	50%
ООО "СМТ-СТРОЙ"	Россия	75%	75%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЛАЙКОВО"	Россия	100%	100%
ООО "САМОЛЕТ ПЛЮС"	Россия	95%	100%
ООО "СЗ "РЕНОВАЦИЯ-МЫТИЦИ"	Россия	100%	100%
ООО "САМОЛЕТ-РЕГИОНЫ"	Россия	93%	93%
АО "СЗ "САМОЛЕТ-ВЕРЕЙСКАЯ" *	Россия	74%	-
ООО "СПБ РЕНОВАЦИЯ" **	Россия	93%	-
ООО "СЗ "СПБ РЕНОВАЦИЯ - КРАСНЫЙ КИРПИЧНИК" **	Россия	93%	-
ООО "СЗ "СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА" **	Россия	93%	-
ООО "СПБ НЕДВИЖИМОСТЬ" **	Россия	93%	-
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЧАРКОВА" ***	Россия	93%	-
Прочие компании Группы	Россия	41% – 100%	39% – 100%

* были приобретены и отражены как приобретения актива

** были приобретены и отражены как приобретения бизнеса (Примечание 24)

*** учреждены в 2022 году

**** изменение неконтролирующих долей без изменения контроля

23 Неконтролирующая доля участия

В течение 2022 года было внесено изменение в устав дочернего предприятия ООО «СР-Групп», в связи с которым возможность требования выкупа доли в одностороннем порядке участником была отменена. В этой связи неконтролирующая доля участия в данном обществе была перенесена из состава краткосрочных обязательств в капитал в сумме 980 млн руб. В течение 2021 года было внесено изменение в устав дочернего предприятия ООО «Самолет Две столицы», в связи с которым возможность требования выкупа доли участника была отменена. В этой связи неконтролирующая доля участия в данном обществе была перенесена в капитал в сумме 1 073 млн руб.

Следующая таблица содержит обобщенную информацию в отношении показателей дочерних предприятий и подконтрольных им обществ до исключения внутригрупповых операций:

млн руб.	ООО «Самолет Две столицы»		ООО «Мега-Сити»		ООО «СР-Групп»		ООО «Самолет- Регионы»		Прочие	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Внеоборотные активы	7 020	2 488	1 973	1 267	55	306	22 036	-	1 716	-
Оборотные активы	99 470	59 370	59 193	31 927	16 036	22 049	43 204	-	14 458	-
Обязательства	(87 891)	(54 737)	(60 563)	(27 728)	(14 085)	(20 035)	(61 302)	-	(14 630)	-
Чистые активы/(обязательства)	18 601	7 121	603	5 467	2 006	2 321	3 937	-	1 544	-
Неконтролирующая доля	26% – 63%	30% – 66%	34%	34%	42%	42%	7% – 54%	-	5% – 52%	-
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	6 902	3 935	295	1 859	693	980	241	-	1 239	-
Итого на 31 декабря 2022 года										9 370
Итого на 31 декабря 2021 года										6 773
Выручка	43 709	23 549	29 220	16 593	8 447	10 291	17 649	-	5 188	-
Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход за год	7 681	2 328	555	1 492	283	496	3 345	-	(1 008)	-
Неконтролирующая доля	26% – 63%	30% – 66%	34%	34%	42%	42%	7% – 54%	-	5% – 52%	-
Неконтролирующая доля в прибыли и общем совокупном доходе	3 375	1 173	188	507	120	210	241	-	(32)	-
Итого за 2022 год										3 892
Итого за 2021 год										1 890

(a) **Изменения неконтролирующих долей**

В 2022 году Группа приобрела дополнительно 3,84% в одном из дочерних обществ за 519 млн руб., в результате чего неконтролирующая доля была уменьшена на сумму 338 млн руб. и было отражено распределение прибыли в размере 181 млн руб., так как связанная сторона действовала в качестве одного из акционеров Группы.

В результате приобретения контроля над совместным предприятием в 2021 году Группа отразила неконтролирующую долю участия в размере 1 797 млн руб. Также, в результате покупки дочернего предприятия у третьей стороны во втором полугодии 2021 года Группа отразила неконтролирующую долю участия в размере 187 млн руб.

(b) **Дивиденды**

В 2022 году дочерние предприятия Группы, в которых есть неконтролирующая доля участия, объявили и выплатили дивиденды по итогам 2021 года и 1 квартала 2022 года в размере 2 159 млн руб. (в 2021 году по итогам 2020 года – 345 млн руб.).

24 Приобретение дочерних предприятий

(a) **Приобретение дочернего предприятия (ООО «СПб Реновация»), 2022 год**

1 января 2022 года Группа получила контроль над строительной компанией ООО «СПб Реновация» и ее дочерними обществами (далее – ООО «СПб Реновация»), реализующей масштабные проекты комплексного освоения территорий в Санкт-Петербурге в рамках программы «Развитие застроенных территорий», посредством приобретения 95,01% акций и прав голоса в данной компании. В результате данной сделки доля Группы в собственном капитале ООО «СПб Реновация» выросла с 4,99% до 100%.

После приобретения контроля над компанией ООО «СПб Реновация» Группа получила в распоряжение земельный банк в 22 кварталах Санкт-Петербурга, объемом более 6 млн квадратных метров, а также действующие проекты комплексного освоения территорий в Санкт-Петербурге, реализуемые проектными командами ООО «СПб Реновация», обладающими необходимой экспертизой и знаниями особенностей рынка и регулирования строительной отрасли в Санкт-Петербурге. Данное приобретение позволит Группе расширить масштабы деятельности на территории Российской Федерации, увеличив долю присутствия на рынке.

За период с даты приобретения до 31 декабря 2022 года прирост выручки и прибыли, полученный Группой за счет ООО «СПб Реновация», составил 17 649 млн руб. и 3 949 млн руб. соответственно.

Ниже обобщается информация о возмещении, переданном для осуществления данной сделки, и о признанных суммах в отношении приобретенных активов и принятых обязательств по состоянию на дату приобретения.

(i) **Переданное возмещение**

На дату приобретения справедливая стоимость переданного возмещения составила 11 916 млн руб. Договор купли-продажи доли в уставном капитале предусматривает поэтапную оплату в срок до 30 июня 2023 года. В соответствии с условиями Договора купли-продажи доли (далее – Договор) в уставном капитале Группа на дату приобретения оплатила 2 млн руб. и в течение 12 месяцев 2022 года осуществила платеж в общей сумме равной 6 506 млн руб. В течение 2022 года был проведен предусмотренный договором зачет взаимных требований в сумме 1 648 млн руб., остальная сумма возмещения подлежит оплате денежными средствами

Справедливая стоимость возмещения была рассчитана по ставке 10,17%.

(ii) **Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства**

В рамках определения справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств Группой были идентифицированы значительные нематериальные активы и запасы (главным образом, представленные земельными участками, переданными городом в собственность ООО «СПб Реновация»).

Идентифицируемые приобретенные нематериальные активы представляют собой права на земельный банк, освоение которого будет осуществляться в период с 2022 по 2032 годы в рамках адресной программы "Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге".

На дату приобретения Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для определения справедливой стоимости идентифицированных нематериальных активов в разрезе каждого будущего проекта и запасов в разрезе очередей, применяя следующие основные допущения:

- цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен по состоянию на декабрь 2021 года на схожие по характеристикам и локациям объекты, реализуемые Группой или иными строительными компаниями г. Санкт-Петербург с учетом рыночной премии/дисконта в размере 6% за стадию строительства;

- для индексации базовых цен продаж был использован темп роста рынка жилой недвижимости в размере 10% на 2022 год, 4,1% на 2023 год, 4,3% на 2024 год, исходя из прогнозов, актуальных на дату приобретения;

- стоимость строительства, включающая в себя строительные затраты и расходы на инженерную и социальную инфраструктуру, прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра по бюджетам строительства аналогичных объектов или объектов схожего класса и локации в портфеле Группы с учетом темпов строительства жилья соответствующего класса;

- потоки денежных средств в рублях были продисконтированы по следующим ставкам: после налогообложения в размере 21%, до налогообложения в диапазоне от 18,85% до 26,57% в зависимости от стадии исполнения проекта.

Справедливая стоимость идентифицируемых приобретенных нематериальных активов была определена с учетом ожидаемых расходов на передачу благоустроенных жилых помещений гражданам в рамках программы «Развитие застроенных территорий» для реализации проекта комплексного освоения территории.

Увеличение ставок дисконтирования, используемых при расчете дисконтированных денежных потоков, на 1% приводит к снижению справедливой стоимости идентифицированных приобретенных нематериальных активов на 675 млн руб. Уменьшение ставок дисконтирования на 1% имело бы противоположный эффект на справедливую стоимость в сумме 708 млн руб.

Увеличение цены продажи 1 кв. метра, используемой при расчете дисконтированных денежных потоков, на 5 тыс. руб. приводит к увеличению справедливой стоимости идентифицированных приобретенных нематериальных активов на 5 839 млн руб. Уменьшение цены продажи 1 кв. метра на аналогичную величину привело бы к уменьшению справедливой стоимости идентифицированных приобретенных нематериальных активов на 6 032 млн руб.

По состоянию на 31 декабря 2022 года Группа провела проверку идентифицированных приобретенных нематериальных активов на предмет обесценения. Возмещаемая величина каждого отдельного объекта нематериальных активов оценивалась на основе его ценности использования путем дисконтирования будущих денежных потоков. При проведении проверки руководство использовало информацию, доступную на отчетную дату. Возмещаемая величина нематериальных активов была оценена выше их балансовой стоимости, поэтому признавать убыток от обесценения не потребовалось.

Руководство выявило два ключевых допущения: ставка дисконтирования и цена квадратного метра – изменение которых является обоснованно возможным и может привести к тому, что балансовая стоимость станет выше возмещаемой величины:

1. Уменьшение цены продажи 1 квадратного метра на 5 тыс. руб. приводит к обесценению нематериальных активов в сумме 974 млн руб.

2. Увеличение ставки дисконтирования денежных потоков на 5% приводит к обесценению нематериальных активов в сумме 767 млн руб.

Кроме того, перенос сроков реализации проектов программы «Развития застроенных территорий» может оказать значительное влияние на величину балансовой стоимости нематериальных активов, оценить которое в целях данного раскрытия не представляется возможным. В частности, вследствие внесения поправок в нормативные акты в 2023 году начало реализации отдельных этапов одного из проектов было перенесено с 2024 года на 2029 год. Если бы это изменение произошло в 2022 году, то балансовая стоимость данного нематериального актива в размере 4 млрд руб. по состоянию на 31 декабря 2022 года, должна была бы быть снижена в результате признания обесценения. Руководство Группы ведет работу по пересмотру новых параметров проекта с целью минимизации негативного эффекта изменения законодательства.

На дату приобретения идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства были следующими:

млн руб.	<u>ООО «СПБ Реновация»</u>
Внеоборотные активы	18 098
Основные средства	201
Нематериальные активы	16 614
Отложенные налоговые активы	1 274
Прочие внеоборотные активы	8
Оборотные активы	15 351
Запасы	11 665

млн руб.	ООО «СПБ Реновация»
Авансы выданные	1 818
Текущий налог на прибыль	77
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам	1 034
Денежные средства и их эквиваленты	640
НДС к возмещению	118
Долгосрочные обязательства	(12 143)
Кредиты и займы	(6 863)
Отложенные налоговые обязательства	(5 231)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	(49)
Краткосрочные обязательства	(7 513)
Кредиты и займы	(2 750)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(3 229)
Резервы	(1 505)
Обязательства по договорам краткосрочной аренды	(29)
Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов	13 793

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности незначительно отличается от валового баланса, подлежащего возмещению согласно договорам.

Займы, выданные Группой компании ООО СПБ Реновация и ее дочерним обществам до приобретения, и кредиторская задолженность по операциям, совершенным до даты приобретения, составляли, соответственно, 1 309 млн руб. и 30 млн руб. и не были включены в обязательства, указанные выше.

(iii) Гудвил

Гудвил, признанный в результате приобретения ООО «СПБ Реновация», был рассчитан следующим образом:

млн руб.	
Справедливая стоимость возмещения (будущие оплаты)	11 914
Справедливая стоимость переданного возмещения	2
Остатки в расчетах по ранее произведенным операциям	1 339
Справедливая стоимость уже имеющейся доли приобретенного предприятия	688
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов	(13 793)
Гудвил	150

По результатам формирования справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств Группой была проведена переоценка приобретенной ранее доли до 688 млн руб. Возникший доход в сумме 677 млн руб. признан в составе доходов от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия.

Признанный гудвил представляет собой синергический эффект объединения компетенций по реализации проектов развития застроенных территорий ООО «СПБ Реновация», доступ к экспертизе по разработке востребованного продукта, а также технологиям и инструментам управления проектами, находящимся в распоряжении Группы, что позволит увеличить рентабельность проектов в долгосрочной перспективе.

(b) Приобретение ЖКХ, 2022 год

В третьем квартале 2022 года Группа приобрела 100% долю в нескольких компаниях, осуществляющих обслуживание многоквартирных жилых комплексов. Стоимость приобретения была частично оплачена денежными средствами в 2022 году в сумме 480 млн руб. Оставшаяся часть представляет собой условное возмещение, которое должно быть выплачено в течение 2023 года в сумме 82 млн руб.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства

Приобретенные дочерние компании занимаются, главным образом, обслуживанием многоквартирных домов. Согласно предварительной оценке Группа отнесла превышение стоимости уплаченного вознаграждения над чистыми активами приобретаемой компании на стоимость нематериальных активов, которые представляют собой клиентские базы данных обслуживания. В течение следующих 12 месяцев Группа проведет финальную оценку идентифицируемых активов приобретенной компании.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства

млн руб.	Новые ЖКХ
Внеоборотные активы	596
Основные средства	42
Нематериальные активы	554
Оборотные активы	261
Торговая и прочая дебиторская задолженность	225
Денежные средства и их эквиваленты	25
Запасы	3
Прочие оборотные активы	8
Долгосрочные обязательства	(1)
Кредиторская задолженность	(1)
Краткосрочные обязательства	(293)
Торговая и прочая кредиторская задолженность, резервы	(291)
Кредиты и займы	(2)
Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства	562
Справедливая стоимость переданного возмещения	480
Справедливая стоимость условного возмещения	82

Если бы сделка по приобретению компаний была осуществлена 1 января 2022 года, то, по оценкам Группы, консолидированная выручка и прибыль Группы за 2022 год существенно не изменилась.

(с) **Приобретение дочернего предприятия (ООО «Инпут Лаб»), 2021 год**

В прошлые периоды Группа инвестировала в онлайн-сервис, развивающий социальную сеть «Вместе.ру». В июле 2021 года Группа полностью выкупила долю в данном проекте через дочернее общество с долей участия 70,16%.

На 31 декабря 2021 года Группа провела предварительную оценку идентифицируемых активов приобретенной компании и отнесла превышение стоимости уплаченного вознаграждения над чистыми активами приобретаемой компании на стоимость нематериальных активов. На 30 июня 2022 года Группа подготовила оценку справедливой стоимости приобретенных активов на дату приобретения и признала гудвил в сумме превышения переданного возмещения над справедливой стоимостью чистых идентифицируемых активов.

На дату приобретения идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства были следующими:

млн руб.	ООО «Интут Лаб»
Внеоборотные активы	193
Основные средства	2
Нематериальные активы	191
Оборотные активы	8
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1
Денежные средства и их эквиваленты	7
Долгосрочные обязательства	-
Краткосрочные обязательства	(9)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(9)
Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов	192

Гудвил

Гудвил, признанный в результате приобретения ООО «Интут Лаб», был рассчитан следующим образом:

млн руб.	
Справедливая стоимость переданного возмещения	225
Справедливая стоимость уже имеющейся доли приобретенного предприятия	179
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов	(192)
Гудвил	212

Признанный гудвил представляет собой доступ к экспертизе по разработке востребованного продукта, а также клиентской базе, что позволит увеличить рентабельность проектов в долгосрочной перспективе. Группа высоко оценивает перспективы развития социальной сети, которая дает возможность повысить лояльность и удовлетворение покупателей (социальная сеть позволяет объединять различные группы по адресу проживания, создавать чаты в мессенджерах, проводить опросы и организовывать мероприятия). По результатам тестирования на 31 декабря 2022 года обесценения гудвила не признано.

(d) **Приобретение дочернего предприятия (ООО «Санно-1»), 2021 год**

Во втором полугодии 2021 года Группа получила контроль над компанией, ранее учитываемой как совместное предприятие, инвестиция в которую составляла 1 727 млн руб., и классифицировала в качестве приобретения актива.

До приобретения компания вела операции с Группой, остатки по которым в составе приобретенных активов и принятых обязательств составили: заемные средства в размере 1 036 млн руб. и выданные займы в размере 664 млн руб.

Приобретенные активы и принятые обязательства

млн руб.	ООО «СЗ «Санно 1»
Внеоборотные активы	90
Основные средства	15
Прочие внеоборотные активы	74
Оборотные активы	5 862
Запасы	4 338
Прочие инвестиции	664
Торговая и прочая дебиторская задолженность	861
Долгосрочные обязательства	2 002
Кредиты и займы	1 924
Резервы	79
Краткосрочные обязательства	426
Торговая и прочая кредиторская задолженность	426
Итого чистых идентифицируемых активов	3 524

25 Аренда

(a) Договоры аренды, где Группа выступает в качестве арендатора

Группа арендует офисные помещения, земельные участки и оборудование.

Активы в форме права пользования

Активы в форме права пользования, которые не отвечают определению инвестиционной недвижимости, представляются в составе основных средств. Арендованные земельные участки, на которых будет осуществляться строительство, включены в состав запасов.

млн руб.	Здания (в составе основных средств)	Земельные участки (в составе запасов)
Остаток на 1 января 2021 года	155	1 797
Амортизационные отчисления за период	(129)	-
Признание в составе себестоимости	-	(373)
Поступления активов в форме права пользования	187	672
Прекращение признания активов в форме права пользования	(68)	(292)
Остаток на 31 декабря 2021 года	145	1 804
Амортизационные отчисления за период	(92)	-
Признание в составе себестоимости	-	(802)
Поступления активов в форме права пользования	96	173
Прекращение признания активов в форме права пользования	-	-
Остаток на 31 декабря 2022 года	149	1 175

Обязательства по долгосрочной аренде

млн руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года	
				Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные
Обязательства по долгосрочной аренде	Руб.	9,3% – 11,5%	2023 – 2027	428	525	562	524

млн руб.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Обязательства по долгосрочной аренде на начало периода	1 086	895
Новые договоры	283	851
Процентный расход	67	107
Оплата	(466)	(425)
Досрочное расторжение	-	(342)
Изменение договора	(17)	-
Обязательства по долгосрочной аренде на конец периода	953	1 086

Расход, относящийся к переменным арендным платежам, не включенным в оценку обязательств по аренде за 2022 год составил 22 млн руб. (2021: 80 млн руб.).

(b) Договоры аренды, где Группа выступает в качестве арендодателя

Группа сдает в аренду инвестиционную недвижимость, включая коммерческую недвижимость, принадлежащую Группе на праве собственности. Все договоры аренды с позиций арендодателя классифицируются как операционная аренда.

26 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенным объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств. По оценке Руководства существует вероятность успешного оспаривания предъявленных претензий, и Группа не понесет существенных убытков в дополнение к уже отраженным в составе резервов по судебным разбирательствам (см. Примечание 18).

(c) Гарантии и поручительства

Группа считает, что заключенные ею договоры поручительств, призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока не станет вероятным, что от Группы потребуются выплата по соответствующей гарантии.

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только по обязательствам связанных сторон. По состоянию на 31 декабря 2022 года Группа выступила поручителем перед банками по обязательствам связанных сторон в сумме 1,7 млрд руб. (31 декабря 2021 года: 7,3 млрд руб.). По оценке Группы, вероятность оттока денежных средств по данным договорам невысокая.

(d) Налоговые риски

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Налоговые органы имеют право налагать крупные штрафы и начислять пени по налогам, просроченным к уплате. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет, а при определенных обстоятельствах проверка может распространяться и на более ранние периоды. Все эти обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах.

В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства, целей совершения операций и ценообразования в них, экономической обоснованности расходов, включая расходы по премированию персонала, уменьшающих налогооблагаемую прибыль. Существует риск, что налоговые органы могут не согласиться с некоторыми из подходов или методами признания доходов и расходов во времени или распределения между проектами, что может привести к дополнительным существенным претензиям со стороны налоговых органов.

Также НК РФ не определен перечень документов, которые могут быть истребованы должностными лицами налогового органа, проводящими выездную налоговую проверку. Налоговые органы могут попытаться запросить расширенный список документов, обосновывающих понесенные расходы, помимо имеющихся в распоряжении Компании основных документов.

Правила трансфертного ценообразования, действующие в Российской Федерации, близки к рекомендациям Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), однако, есть и определенные отличия, создающие дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства при конкретных обстоятельствах. Очень ограниченное количество общедоступных судебных дел по вопросам трансфертного ценообразования не позволяет с достаточной уверенностью оценить подход, который следует использовать при применении правил трансфертного ценообразования в России. Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа трансфертного ценообразования, использованного в значительных операциях между компаниями Группы. Начиная с 2020 года, контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд руб. Кроме того Российские налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями Группы, в дополнение к проверкам трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что в результате таких операций налогоплательщик получил необоснованную налоговую выгоду. Влияние начисления дополнительных налогов, связанных с ценообразованием в операциях между компаниями Группы, может быть существенным для консолидированной финансовой отчетности Группы, однако размер такого

дополнительного начисления не может быть достоверно оценен. Помимо этого, в налоговое законодательство были внесены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями, такие как концепция бенефициарного собственника доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски.

Кроме того, Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства. С учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы выявят факты несоблюдения поставщиками налогового законодательства, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате, если налоговые органы докажут, что Группа не проявила должную осмотрительность при выборе поставщиков, и правомерность своих претензий в отношении таких закупок. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно ввиду многообразия подходов по определению суммы возможного нарушения налогового законодательства, однако, сумма может быть существенной.

Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами, особенно вследствие проведенной реформы высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

(e) **Гарантийные обязательства**

Согласно действующему российскому законодательству Группа несет ответственность за качество строительных работ в течение пяти лет с момента ввода в эксплуатацию каждого жилого дома. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. Проанализировав собственные затраты на устранение недостатков и практику, сложившуюся на строительном рынке о предъявлении гарантийных требований, Руководство Группы считает, что сумма их будет несущественной. В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила резервы и/или условные обязательства по гарантиям на выполненные работы.

27 Операции со связанными сторонами

(a) **Материнское предприятие и конечная контролирующая сторона**

По состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2021 года акционерами Группы являются юридические и физические лица, а бенефициарами – только физические лица, никто из которых не контролирует более 50% голосов в капитале Компании.

(b) **Операции со старшим руководящим персоналом**

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2022 года, составило 1 072 млн руб. (2021: 999 млн руб.).

Вознаграждение Совета директоров за 2022 год составило 96 млн руб. (2021: 83 млн руб.).

(c) **Прочие операции со связанными сторонами**

млн руб.	Сумма за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2022 года	2021 года	2022 года	2021 года
	Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 531	417	1 931
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по справедливой стоимости	814	707	1 609	723
Выручка (прочая)	325	448	640	504
Закупки	(807)	(872)	(801)	(97)

В 2022 году Группа выдала займы в размере 3 680 млн руб. связанным сторонам по ставкам процента ниже рыночной сроком на 1 – 4 года. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2022 года 10,41% (31 декабря 2021 года: 2,34%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 3 411 млн руб. с отнесением эффекта непосредственно в капитал за вычетом соответствующего отложенного налога как от сделки по операциям со сторонами, действующими от лица акционеров, в сумме 252 млн

руб. (31 декабря 2021 года: 298 млн руб.). Ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2022 года по данным займам составили 410 млн руб. (31 декабря 2021 года: 85 млн руб.).

В 2022 году связанная сторона досрочно погасила долгосрочный заём, оцениваемый по амортизированной стоимости, в размере 1 648 млн руб. Восстановление ранее признанного дисконта в отношении процентной ставки ниже рыночной в размере 528 млн руб. Группа отразила в составе капитала (31 декабря 2021 года: 380 млн руб.).

В 2022 году Группа реализовала земельные участки, предназначенные для строительства объектов коммерческой недвижимости связанной стороне. Балансовая стоимость реализованных земельных участков составила 398 млн руб., величина полученного вознаграждения составила 1 460 млн руб., доход от выбытия в размере 1 062 млн руб. Группа отразила в составе отчёта об изменениях капитала, как операцию с одним из акционеров Компании.

Процентные доходы и изменение справедливой стоимости по займам, выданным связанным сторонам, составили 35 млн руб. за 12 месяцев 2022 года (2021: 253 млн руб.).

Номинальная стоимость облигаций, приобретенных связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 299 млн руб. (31 декабря 2021 года: 9 млн руб.).

Также Группа приобретает услуги в основном коммерческого характера от связанных сторон.

(d) **Прочие операции с совместными предприятиями**

млн руб.	Сумма за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2022 года	2021 года	2022 года	2021 года
Выданные займы, оцениваемые по амортизированной стоимости	425	44	354	61
Выданные займы, оцениваемые по справедливой стоимости	1 375	186	70	613
Деятельность генерального подрядчика	1 997	470	623	204
Займы, полученные от совместных предприятий	(263)	-	(437)	(394)

В 2021 году Группа выдала займы в размере 1 819 млн руб. совместным предприятиям сроком на 1 – 4 года. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2022 года 11,54% (31 декабря 2021 года: 9,44%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 1 808 млн руб. с отнесением эффекта непосредственно в капитал за вычетом соответствующего отложенного налога. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 75 млн руб. В 2022 году совместные предприятия досрочно погасили долгосрочные займы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в размере 38 млн руб., включая начисленные проценты в размере 1 млн руб. Восстановление ранее признанного дисконта в отношении процентной ставки ниже рыночной в размере 8 млн руб. Группа отразила в составе капитала.

Процентные доходы по займам, выданным совместным предприятиям, составили 179 млн руб. за 12 месяцев 2022 года (2021: 31 млн руб.).

28 Операции с партнерами, участвующими в совместных предприятиях и владеющими неконтролирующими долями участия

млн руб.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по справедливой стоимости	3 403	2 913
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 072	390
Авансы, полученные от партнеров	(194)	(194)
	4 281	3 110

В 2022 году Группа выдала займы в размере 1 156 млн руб. партнерам, владеющим неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями на 3-6 лет. Займы предоставлены под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2022 года 6,29% (31 декабря 2021 года: 7,81%). Ожидаемые кредитные убытки по займам, оцениваемым по амортизированной стоимости, составили 228 млн руб.

В 2022 году Группа приобрела земельные участки/права аренды на земельные участки у сторон, связанных с партнерами/посредством партнеров, владеющими неконтролирующими долями участия, за вознаграждение в сумме 8 290 млн руб., а также партнеры внесли земельные участки в имущество дочерних предприятий, которые были оценены в сумме 2 542 млн руб. (см. Примечание 12), стоимость указанных земельных участков была признана в составе запасов. Авансы выданные для приобретения земельных участков сторонам, связанным с партнерами, владеющими неконтролирующими долями участия, составили 150 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2022 года.

В предыдущие периоды Группа также приобрела ряд земельных участков под реализацию девелоперских проектов посредством их вклада в имущество дочерних компаний или покупки у партнеров или связанных с ними сторон. Ценообразование по указанным сделкам формируется с учетом интересов партнеров проекта на договорных условиях.

29 События после отчетной даты

В первом квартале 2023 года в связи с изменениями в нормативных актах начало реализации некоторых этапов одного из проектов в рамках адресной программы «Развитие застроенных территорий в Санкт Петербурге» было отложено на несколько лет, что приведет к признанию обесценения нематериальных активов (Примечание 24(а)).

В 2023 году Группа продолжила создавать новые дочерние и совместные предприятия для реализации будущих проектов.

30 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы.

Ниже приведен перечень основных положений учетной политики, подробная информация о которых изложена далее:

(a) Принципы консолидации	55
(b) Выручка	57
(c) Финансовые доходы и расходы	59
(d) Операции в иностранной валюте	60
(e) Вознаграждения работникам	60
(f) Расход по налогу на прибыль	60
(g) Запасы	61
(h) Основные средства	62
(i) Инвестиционная недвижимость	63
(j) Финансовые инструменты	63
(k) Собственный капитал	68
(l) Резервы	68
(m) Аренда	69
(n) Прочие расходы	70

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения в том случае, если приобретенная совокупность видов деятельности и активов соответствует определению бизнеса и контроль передается Группе. При определении того, является ли конкретная совокупность видов деятельности и активов бизнесом, Группа оценивает, включает ли приобретенная совокупность активов и видов деятельности, как минимум, входящие потоки и принципиально значимый процесс и способна ли она создавать результаты (отдачу).

Группа применяет «тест на наличие концентрации», позволяющий провести упрощенный анализ того, что приобретенная совокупность видов деятельности и активов не является бизнесом. Опциональный тест на наличие концентрации пройден, если практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном едином идентифицируемом активе или группе аналогичных идентифицируемых активов.

Приобретение компаний, которые на дату приобретения не ведут активную деятельность, учитывается как приобретение активов. Стоимость приобретения компаний, как правило владеющих земельными участками, относится, главным образом, на запасы за минусом справедливой стоимости дебиторской и кредиторской задолженностей приобретаемых компаний на дату приобретения.

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвилл на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

(ii) Неконтролирующие доли

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть чистых активов дочерних предприятий, и ее движения отражаются в составе капитала. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем предприятии, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

Изменения доли Группы в дочернем предприятии, не приводящее к потере контроля, учитываются как сделки с собственным капиталом.

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают выход участников без ограничений по их требованию и выплату стоимости их доли. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части чистых активов дочерних предприятий. В случае отрицательных чистых активов предприятий, актив по неконтролирующей доле участия не признается.

(iii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа получает переменный доход от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. В учетную политику дочерних предприятий вносятся изменения в тех случаях, когда ее необходимо привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

(iv) Приобретения бизнеса под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под общим контролем, учитываются, как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности сравнительных периодов, или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней МСФО балансовой стоимости. Компоненты собственного капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами собственного капитала Группы за исключением уставного капитала приобретенных предприятий, который признается как часть нераспределенной прибыли. Любые

суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе собственного капитала.

(v) Потеря контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период, за исключением утраты контроля в пользу акционеров, отражаемой как операции с собственниками в капитале. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

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

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

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

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

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

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

(vii) Операции, исключаемые при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, элиминируются за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

(b) Выручка

(i) Выручка по договорам с покупателями

Выручка по договорам с покупателями включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Выручка от реализации признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу товара или услуг покупателю за вычетом всех предоставленных торговых скидок (при наличии таковых), исключая суммы, полученные от имени третьих лиц. Возмещение, обещанное по договору с покупателем, может включать в себя фиксированные суммы, переменные суммы, либо те и другие.

При расчете цены сделки учитывается временная стоимость денег для того, чтобы признать выручку в сумме, которую покупатель заплатил бы за товары или услуги, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору.

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

Выручка от реализации объектов недвижимости

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенными согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений по ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ. Таким образом, договоры долевого участия считаются нерасторжимыми в общем порядке. Выручка признается в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков и/или прав аренды, затраты на строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры, не переходящих в общедолевою собственность, исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признаются в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка, по мере исполнения обязанности по заключенным договорам. Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования счетов эскроу, то возмещение, предусмотренное договором, как правило, корректируется с учетом значительного компонента финансирования. Группа не применяет упрощение практического характера, позволяющее не корректировать возмещение, предусмотренное договором, на значительный компонент финансирования по договорам, по которым период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части не превышает 12 месяцев.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент регистрации договора, используя ставку дисконтирования по портфелю заимствования для отдельных застройщиков, входящих в состав Группы, с учетом срока строительства, в случаях авансирования от покупателей.

Цена сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на счетах эскроу. Величина кредитных средств проектного финансирования, проценты по которому начисляются по льготной ставке в результате использования счетов эскроу, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения счетов эскроу в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по кредитному договору от величины накопленных платежей по заключенным договорам с покупателями за весь срок договора, как правило до даты раскрытия счетов эскроу. Расчет производится исходя из фактических платежей по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде (квартале).

Группа признает актив в отношении экономии на процентах по проектному финансированию на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой цены сделки по зачисленным средствам на счета эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили. Данный актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости и отражается в составе дебиторской задолженности.

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на счетах эскроу в уполномоченном банке превышают сумму выбранного кредита, формирует переменное возмещение по договору. До момента предоставления скидки соответствующая сумма переменного возмещения не определяется. Дополнительная экономия на процентах признается изменением цены сделки в периоде ее фактического возникновения. При этом, данная экономия распределяется на все заключенные на этот момент ДДУ пропорционально суммам, поступившим на счета эскроу.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием счетов эскроу платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

Возмещение, полученное в неденежной форме, оценивается по справедливой стоимости полученных активов или услуг.

Подход к определению величины выручки по договорам купли-продажи и прочим видам договоров на приобретение готовых объектов недвижимости в домах, введенных в эксплуатацию, аналогичен подходу, определенному для ДДУ.

Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ

Выручка по техническому обслуживанию и управлению многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости и реализации тепло-, водо- и энерго ресурсов признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по факту оказания услуг. Объем оказанных услуг рассчитывается и предъявляется к оплате ежемесячно.

В случаях, когда Группа оказывает посреднические услуги, выручкой признается исключительно вознаграждение, причитающееся Группе.

Группа применяет упрощение практического характера при учете в сервисных компаниях и от оказания услуг ЖКХ и не отражает значительный компонент финансирования в случаях, когда период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

(ii) Арендный доход

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе существующих для них относительных цен обособленной сделки.

В случаях, когда Группа является арендодателем, на дату начала арендных отношений она определяет, является ли каждый из договоров финансовой арендой или операционной арендой.

Для того, чтобы классифицировать договор аренды, Группа проводит общую оценку того, передает ли договор аренды практически все риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Если это имеет место, тогда договор аренды является финансовой арендой; в противном случае договор является операционной арендой. В рамках данной оценки Группа рассматривает определенные индикаторы, в частности, составляет ли срок аренды значительную часть срока экономического использования актива.

В случаях, когда Группа является промежуточным арендодателем, главный договор аренды и договор субаренды учитываются отдельно. Группа определяет классификацию договора субаренды на основании актива в форме права пользования, а не на основании базового актива. Если главный договор аренды является краткосрочным, в отношении которого Группа применяет исключение, описанное выше, договор субаренды классифицируется как операционная аренда.

Если соглашение содержит компонент аренды и компонент, не являющийся арендой, Группа применяет МСФО (IFRS) 15, чтобы распределить возмещение по договору.

Группа получает, в основном, арендный доход от инвестиционной недвижимости, которая классифицирована как операционная аренда.

Арендный доход признается в составе прочей выручки линейным методом в течение срока действия договоров.

(c) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- изменения в справедливой стоимости финансовых активов, классифируемых как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте;
- дивидендный доход;
- высвобождение дисконта по финансовым инструментам;
- модификация условий платежей по финансовым инструментам.

Процентные расходы включают проценты по эффективной ставке на привлеченные кредиты и значительный компонент финансирования, исчисленный в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению или строительству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам по привлеченным средствам.

Группа капитализирует процентные расходы, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Процентные расходы капитализируются в стоимость запасов, а именно земельных участков, активов в форме права пользования, объектов социальной и прочей инфраструктуры, до тех пор пока фактические затраты по их приобретению и строительству не признаны в себестоимости реализации.

Процентные расходы начинают капитализироваться с даты начала активной разработки проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство первых корпусов очереди.

Процентный доход признается методом эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, когда у Группы появляется право на получение выплаты.

«Эффективная процентная ставка» – это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента точно до:

- валовой балансовой стоимости финансового актива; или
- амортизированной стоимости финансового обязательства.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли эта нетто-величина положительной или отрицательной.

(d) Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующие функциональные валюты предприятий Группы по обменным курсам на даты совершения этих операций.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением разниц, которые возникают при пересчете долевых инструментов, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, и признаются в составе прочего совокупного дохода.

(e) Вознаграждения работникам

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты денежных премий или участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

Когда Группа производит отчисления на социальные программы, направленные не только в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

Расходы по выходным пособиям признаются на самую раннюю из следующих дат: когда Группа уже больше не может аннулировать предложение о выплате данных вознаграждений и когда предприятие признает затраты на реструктуризацию.

(f) Расход по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог и отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

(i) **Текущий налог**

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

(ii) **Отложенный налог**

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла.

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

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

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

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

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

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Обязательства по налогу на прибыль включают оцененные руководством возможные дополнительные начисления с учетом штрафных санкций. Их оценка основана на расчетах и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(g) **Запасы**

Запасы включают объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи, по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, земельные участки на стадии подготовки технической документации для начала строительства, готовую продукцию, сырье и материалы.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их продажи. Возможная цена продажи представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения

деятельности, уменьшенную на предполагаемые затраты по завершению строительства и реализации с учетом сроков выполнения проектов.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству. Данные затраты включают прямые расходы по возведению зданий, в которых находятся объекты, общие затраты по проекту или отдельной очереди, такие как расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территорий и организацию стоянок, строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры, а также процентные расходы, относящиеся к объектам строительства. Общие затраты распределяются на объекты строительства пропорционально квадратным метрам к реализации.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду соответствующих земельных участков отражаются в прибыли или убытке.

Условия строительства жилых домов могут предусматривать:

- безвозмездную передачу местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, коммерческих помещений, школ, детских садов и т. д., а также внутреннюю отделку данных помещений;
- строительство определенных объектов инфраструктуры, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог;
- снос строений, находящихся на территории земельного участка, а также переселение жителей данных строений в новые готовые квартиры.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения земельных участков и получения разрешений на строительство, данные договоры не рассматриваются как отдельные обременительные контракты, затраты на их строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому они относятся или распределяются. Кроме того, убытки по обесценению парковочных мест, строительство которых необходимо согласно разрешительной документации, а также объектов инфраструктуры, включаются в себестоимость объектов недвижимости на продажу.

Расходы на строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность, признаются в стоимости строительства по мере возведения каждого корпуса и распределяются пропорционально метрам на строящиеся корпуса. Данные расходы, как правило, фактически возникают позже, чем завершается строительство корпусов, к которым они относятся, в связи с чем признается резерв на завершение строительства в размере будущих затрат на строительство таких объектов с учетом стоимости денег.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. Руководство Группы включает в запасы затраты, понесенные Группой с момента начала разработки проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство первых корпусов микрорайона.

(h) **Основные средства**

(i) **Признание и оценка**

Объекты основных средств отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения.

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

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) **Последующие затраты**

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только, если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению предприятием дополнительных экономических выгод в будущем.

Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их возникновения.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости и начисляется линейным методом в течение предполагаемого срока полезного использования.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату, и корректируются в случае необходимости.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- Здания - 30 лет,
- Офисное оборудование - 3 года,
- Транспортные средства - 5 лет.

(i) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость – это имущество, удерживаемое либо для получения дохода от аренды, и/или получения выгоды от прироста стоимости или в обоих случаях, но не для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности, использования в строительстве или для административных целей.

Инвестиционная недвижимость представлена земельными участками, предназначенными для строительства коммерческой недвижимости с целью получения дохода от аренды и последующей продажи, а также объектами недвижимости, которые используются Группой для получения дохода от аренды.

Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по стоимости ее приобретения или строительства. Группа выбрала модель учета по первоначальной стоимости, предполагающую учет по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленной суммы убытков от обесценения.

Когда фактическое использование имущества изменяется таким образом, что оно становится основным средством или запасом, его балансовая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

Каждую отчетную дату Группа проводит проверку на наличие признаков обесценения, привлекая независимых оценщиков.

(j) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

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

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

(ii) Финансовые активы - классификация и последующая оценка

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевого инструментов, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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

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

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

При первоначальном признании инвестиций в долевые инструменты, не предназначенные для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

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

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов.
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы.
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками.
- каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств).
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

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

Группа признает финансовый актив при продажах с использованием счетов эскроу в целях последующего признания проектного финансирования на реализацию соответствующего проекта по справедливой стоимости, получаемого под

льготную процентную ставку, в случаях, когда договор с кредитной организацией заключен, но выборка кредита еще не произошла.

Последующая оценка финансовых активов

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

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

(iii) Финансовые обязательства – классификация и последующая оценка

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

(iv) Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств

Если условия финансового инструмента изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному инструменту. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), признание первоначального финансового инструмента прекращается и новый финансовый инструмент признается в учете по справедливой стоимости инструмента.

Результат модификации отражается в прибыли и/или убытке текущего периода.

Если потоки денежных средств по модифицированному инструменту, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то такая модификация условий не приводит к прекращению признания финансового инструмента. В этом случае Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового инструмента и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Валовая балансовая стоимость финансового инструмента пересчитывается как приведенная стоимость пересмотренных или модифицированных потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному финансовому активу. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового инструмента и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового инструмента.

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или

комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

(v) Прекращение признания

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

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

(vi) Взаимозачет

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

(vii) Обесценение

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

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

Резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

- 12-месячные ожидаемые кредитные убытки: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие событий дефолта, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты; и
- ожидаемые кредитные убытки за весь срок: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, а также остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

ОКУ в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества и включает прогнозную информацию.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу (за исключением финансовых активов по договорам оказания услуг ЖКХ) значительно повысился, если он просрочен более, чем на 45 дней.

Финансовый актив, за исключением возникших по операциям ЖКХ и обслуживания, относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

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

Оценка ОКУ

Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

При оценке ожидаемых кредитных убытков для индивидуально несущественных остатков дебиторской задолженности от оказания коммунальных и прочих услуг ЖКХ Группа применяет упрощенный подход, основанный на статистике собираемости долгов за последние 12 месяцев.

По индивидуально существенным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе. Исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента, используя накопленные сведения по дисциплине платежей, бухгалтерской отчетности, внешних рейтингов, присвоенных профессиональными агентствами и наличия обеспечений, Группа присваивает внутренние категории кредитного качества, рассчитывает ОКУ, соотнося внутренние категории с кредитными рейтингами международных агентств, и используя публикуемые ими данные о рисках потерь и вероятностях их наступления.

Ожидаемые кредитные убытки по активам по договорам с покупателями и всем прочим задолженностям рассчитываются портфельным методом, в разрезе категорий в зависимости от операций, индивидуальных характеристик и сроков, исходя из фактических данных о доле кредитных убытков за последние два года.

Представление информации об обесценении

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов и начисляются в составе «финансовых затрат».

(viii) Договоры финансовых гарантий

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

(k) **Собственный капитал**

Обыкновенные акции классифицируются как собственный капитал и отражаются в размере номинальной стоимости всех выпущенных и размещенных акций в уставном капитале. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций, отражаются с учетом налогового эффекта как уменьшение собственного капитала в добавочном капитале. Добавочный капитал формируется за счет вкладов акционеров, превышения стоимости размещения выпущенных акций над их номинальной стоимостью и т.п..

(l) **Резервы**

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов, не превышаемых подрядчиком.

(i) **Гарантийный резерв**

По условиям договоров и общепринятой практике Группа признает резерв на устранение возможных дефектов строительства по мере признания соответствующей выручки от реализации. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о выполненных работах по гарантийным ремонтам путем умножения выручки за отчетный период на отношение фактических расходов на устранение дефектов и брака к выручке от реализации соответствующих видов работ/объектов за предыдущие три года.

(ii) **Обременительные договоры**

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

(iii) **Резерв на расходы по завершению строительства**

В рамках девелоперских проектов Группа берет обязательства по строительству объектов социальной и прочей инфраструктуры, такой как школы, детские дошкольные учреждения, дороги, сети и т.п., расходы по которым Группа несет на протяжении всего проекта и которые не передаются в общедолевую собственность.

Как правило, такие объекты строятся позже, чем жилые корпуса, к которым они относятся, в связи с чем в целях формирования полной себестоимости строительства жилого корпуса или очереди Группа начисляет соответствующий резерв. Резерв оценивается в сумме приведенной стоимости расчетных затрат, необходимых для строительства объектов социальной и прочей инфраструктуры. Резерв начинает начисляться в момент получения разрешения на строительство по каждому корпусу или очереди в проекте, распределяется пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса (или очереди) и признается по мере строительства этого корпуса (очереди). Группа рассчитывает резервы на строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры в развернутом виде по типам объектов в разрезе возводимых корпусов.

(iv) **Резерв на расселение**

В рамках программы Реновации в Москве и Санкт-Петербурге Группа на протяжении всего периода реализации проекта несет расходы по передаче жилых помещений в расселяемых домах.

Несение данных расходов является частью процесса получения прав на использование земельных участков для строительства и не рассматривается как отдельные обременительные контракты. Группа начисляет резерв по передаче жилых помещений жильцам, проживающих по договору социального найма в расселяемых домах, в момент подтверждения собственного намерения реализовать свое право на застройку зоны реновации. Затраты на расселение включаются в общую стоимость строительства квартала.

Резерв оценивается в сумме приведенной стоимости расчетных затрат, сформированных на основании справедливой стоимости передаваемого жилья. Данный резерв учитывается в стоимости земельных участков пропорционально общей площади квартир, подлежащих реализации в зоне реновации.

(v) **Резерв по судебным разбирательствам**

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

(vi) Резерв по уплате налогов

Группа начисляет резерв по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда позиция Группы может быть оспорена с высокой вероятностью, исходя из требований действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов по рискам по налогу на прибыль отражаются в составе расхода по налогу на прибыль, резервы по уплате других налогов могут относиться на другие статьи отчета о финансовых результатах в зависимости от видов налогов, в отношении которых возник риск.

(m) Аренда

(i) Определение наличия аренды

На дату начала отношений по договору Группа определяет, является ли данное соглашение в целом или его отдельные компоненты арендой. Аренда существует, если по договору передается право и контроль использовать определенный актив в течение определенного срока в обмен на возмещение.

(ii) Группа как арендатор

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку жилой недвижимостью и аренды офисов.

Группа признает актив в форме права пользования на дату начала аренды первоначально в сумме оценки обязательства по аренде, скорректированного на величину арендных платежей, сделанных до начала аренды, первоначальных понесенных затрат и оценку будущих расходов на демонтаж, восстановление и перемещение базового актива, а также полученные стимулирующие выплаты. При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки.

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды или до такой даты, увеличенную на понесенные первоначальные прямые затраты и оценочную величину затрат, которые возникнут при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении базового актива или участка, на котором он располагается, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Как правило, Группа использует свою ставку привлечения дополнительных заемных средств в качестве ставки дисконтирования.

Арендные платежи, включаемые в оценку обязательства по аренде, включают:

- фиксированные платежи, включая по существу фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости;
- цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, арендные платежи в течение дополнительного периода аренды, возникающего ввиду наличия опциона на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит данный опцион на продление аренды, и штрафы за досрочное прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

Срок аренды, который используется в расчетах соответствует сроку, в течение которого договор не может быть расторгнут Группой в одностороннем порядке. Группа также принимает во внимание и включает в оценку срока аренды право на продление и досрочное расторжение договора, которым Группа с разумной уверенностью воспользуется.

Группа определяет срок аренды исходя из продолжительности периода, на протяжении которого договор обеспечен защитой. Группа считает, что защищенность аренды обеспечивается не только договором (включая его положения о штрафах), заключенным в письменной форме, в сочетании с применимыми нормами законодательства в отношении прав на продление или прекращение аренды, но и экономическими «анти-стимулами» для арендатора и/или арендодателя, которые могут восприниматься как «штраф» в более широком смысле этого понятия. Вследствие этого возможно, что период защищенности аренды не будет ограничен сроками заключенного в письменной форме договора, поскольку включает дополнительный срок, длящийся до того момента, когда для обеих сторон этот «штраф» станет незначительным. Понятие «штрафа», в используемой Группой трактовке, включает помимо «штрафов,

предусмотренных договором», еще и стоимость неотъемлемых улучшений арендованного актива, которые могут быть утрачены и являются значительными.

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения индекса или ставки, если меняется сделанная Группой оценка суммы, подлежащей выплате по гарантии ликвидационной стоимости, если Группа изменяет оценку того, будет ли она исполнять опцион на покупку, опцион на продление аренды или на ее прекращение, или если пересматривается арендный платеж, являющийся по существу фиксированным.

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля.

Группа представляет активы в форме права пользования в составе основных средств и в составе запасов, в части аренды земельных участков, на которых ведутся девелоперские проекты, а обязательства по аренде отдельной статьёй в консолидированном отчете о финансовом положении.

Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

При учете договоров аренды земельных участков Группа применяет следующие принципы:

- те договоры, по которым арендные платежи ежегодно увеличиваются в соответствии с базовыми тарифами и коэффициентами, зависящими от кадастровой стоимости, т.е. могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем, считаются переменными, не зависящими от рыночного индекса или ставки, и не включаются в расчет обязательства по аренде;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается платежом, связанным с договором аренды, и включается в расчет актива и обязательства по аренде в момент согласования суммы оплаты с отсрочкой платежа;
- в случае, если существует разумная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным в договоре аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, то есть, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что разумная уверенность возникает только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке и после определения и согласования стоимости выкупа;
- срок аренды определяется согласно плановым срокам строительства объектов на соответствующих арендуемых земельных участках;

При последующем учете актив в форме права пользования, учтенный в составе основных средств, амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды. Актив в форме права пользования, учтенный в составе запасов, списывается в себестоимость в соответствии со степенью завершенности в части проданных объектов строительства по договорам с покупателями. В дополнение стоимость актива в форме права пользования периодически снижается на величину убытков от обесценения при его наличии, а также корректируется при проведении определенных переоценок обязательства по аренде.

Группа как арендодатель – см. примечание 30(m)(ii).

(n) **Прочие расходы**

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

31 Новые стандарты и разъяснения, ещё не принятые к использованию

Ряд новых требований вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2022 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

(a) **Отложенный налог, относящийся к Активам и Обязательствам, возникающим вследствие одной Сделки (Поправки к МСФО (IAS) 12)**

Поправки сужают сферу применения освобождения при первоначальном признании, чтобы исключить операции, которые приводят к возникновению равных и взаимно-компенсирующих временных разниц, например, при аренде или

обязательствах по выводу из эксплуатации. Поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2023 года или после этой даты. В отношении аренды и выводу из эксплуатации соответствующие отложенные налоговые активы и обязательства необходимо будет признавать с начала самого раннего представленного сравнительного периода, при этом любой совокупный эффект признается как корректировка нераспределенной прибыли или другого компонента капитала на эту дату. Для всех остальных операций поправки применяются к операциям, которые происходят после начала самого раннего представленного периода. Группа находится в процессе анализа влияния нового стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

(b) **Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1)**

Поправки, опубликованные в 2020 году, направлены на разъяснение требований по определению того, является ли обязательство краткосрочным или долгосрочным, и применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2023 года или после этой даты. Совет по МСФО внес дополнительные поправки в МСФО (IAS) 1 и отложил дату вступления в силу поправок 2020 года до 1 января 2024 года. Группа находится в процессе анализа влияния нового стандарта, но по ожиданиям руководства данные поправки не окажут существенного эффекта на показатели консолидированной финансовой отчетности.

(c) **Прочие стандарты**

Группа находится в процессе оценки влияния на консолидированную финансовую отчетность следующих поправок к стандартам и разъяснениям:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» и поправки к МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».
- Обязательство по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой (Поправки к МСФО (IFRS) 16).

32 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Руководство Группы представило информацию о скорректированных показателях прибыли и скорректированного чистого долга, так как эти показатели используются руководством при оценке финансовых результатов деятельности и положения Группы, в связи с чем руководство полагает, что их представление является уместным.

Скорректированные показатели прибыли (показатель EBITDA и скорректированный показатель EBITDA) и скорректированного чистого долга не являются установленными показателями для оценки финансовых результатов и положения согласно МСФО. Соответственно, порядок расчета указанных показателей, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименных показателей, применяемому другими предприятиями.

Скорректированные показатели прибыли

Показатель EBITDA

Показатель EBITDA рассчитывается путем корректировки показателя прибыли от продолжающейся деятельности с целью исключения влияния налогообложения, чистых финансовых расходов и амортизации.

Скорректированный показатель EBITDA

Данный показатель рассчитывается путем корректировки показателя прибыли от продолжающейся деятельности с целью исключения влияния налогообложения, чистых финансовых расходов, амортизации, убытков / восстановления убытков от обесценения инвестиционной недвижимости и начислений / высвобождения резерва под судебные иски.

млн руб.	Прим.	2022	2021
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		15 283	8 423
Плюс: амортизация основных средств		791	325
Плюс: финансовые расходы	8	22 759	7 749
Минус: финансовые доходы	8	(1 929)	(740)
Плюс: расход по налогу на прибыль	10	3 974	2 407
Показатель EBITDA		40 878	18 164
Плюс: капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	12	3 128	2 629
Плюс: обесценение инвестиционной недвижимости		-	85
Плюс: переменное вознаграждение в виде штрафов, пени и неустойки	6	4 226	2 259
Скорректированный показатель EBITDA		48 232	23 138

Показатели скорректированного чистого долга

Скорректированный чистый долг без проектного финансирования

млн руб.	Прим.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Кредиты и займы	17	282 605	133 212
Минус: проектное финансирование	17	(194 977)	(75 768)
Минус: денежные средства и их эквиваленты	15	(9 864)	(3 736)
Скорректированный чистый долг без проектного финансирования		77 764	53 708

Скорректированный чистый долг за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей

Кредиты и займы	17	282 605	133 212
Минус: денежные средства и их эквиваленты	15	(9 864)	(3 736)
Минус: остатки на счетах эскроу покупателей Группы	15	(252 488)	(137 617)
Скорректированный чистый долг за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей		20 253	(8 141)