

**ПАО «ГК «Самолет»**

**Консолидированная финансовая отчетность  
за 2023 год  
и аудиторское заключение независимого  
аудитора**

## Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора	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 независимого аудитора**

Акционерам и Совету директоров  
ПАО «ГК «Самолет»

### ***Мнение***

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ПАО «ГК «Самолет» и его дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 г., консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2023 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2023 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2023 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### ***Основание для выражения мнения***

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

### ***Ключевые вопросы аудита***

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В отношении каждого из указанных ниже вопросов наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.



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

## **Ключевой вопрос аудита**

## **Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита**

### ***Признание выручки по договорам с покупателями***

В Примечании 6 к консолидированной финансовой отчетности Группы раскрывается информация о выручке от реализации недвижимости, признаваемой в момент времени и в течение времени. Большая часть выручки Группы представляет собой выручку по договорам с покупателями, признаваемую в течение времени на основе стадии завершения строительства в рамках обязанности к исполнению с применением метода ресурсов.

Данный метод предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений для прогнозирования общих ожидаемых затрат по объекту строительства. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.

Кроме того, определение цены сделки по договорам с покупателями производится с учетом значительного компонента финансирования или экономии на процентных расходах и других переменных составляющих, расчет которых технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки.

Данный вопрос являлся одним из наиболее значимых вопросов для нашего аудита в связи с существенностью суммы выручки по договорам с покупателями, признаваемой в течение времени, а также в связи с использованием значительных профессиональных суждений и допущений, описанных выше.

В рамках проведения аудиторских процедур 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 себестоимость строительства по данным бюджетов проектов с фактическими показателями по завершенным проектам и критически оценили полученные результаты и дополнительные пояснения руководства Группы по выявленным отклонениям. Мы также сравнили на выборочной основе ожидаемую себестоимость строительства с данными доступных аналогов.

На выборочной основе мы посетили строящиеся объекты и, при участии наших внутренних экспертов, обладающих компетенциями в области оценки и консультирования в сфере недвижимости, строительства и развития территорий, сформировали ожидания в отношении стадии завершения строительства, которые затем сверили с оценкой Группы.

Мы сверили на выборочной основе понесенные фактические затраты с подтверждающими документами.

На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки по договорам с покупателями, проверили наличие регистрации договоров в Росреестре и проверили поступления средств на счета эскроу.

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. Мы также 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.



## **Ключевой вопрос аудита**

### **Объединение бизнесов**

Как описано в Примечании 26 к консолидированной финансовой отчетности Группы, в течение 2023 года Группа приобрела контроль над несколькими бизнесами, в том числе над компаниями «МИЦ». Оценка справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств вновь приобретенных бизнесов, а также определение справедливой стоимости условного возмещения требуют от руководства Группы выработки существенных оценок и допущений, в том числе с привлечением внешних независимых экспертов. Ввиду существенности оценок и потенциального эффекта на консолидированную финансовую отчетность Группы, мы рассматриваем оценку справедливой стоимости приобретенных активов, обязательств и условного возмещения, а также расчет дохода от выгодной покупки при приобретении бизнеса как один из наиболее значимых вопросов для нашего аудита.

## **Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита**

Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по выбранным группам договоров, а также соответствующей выручки по договорам с покупателями.

Мы также рассмотрели соответствующие раскрытия в отношении выручки по договорам с покупателями в консолидированной финансовой отчетности.

В рамках проведения аудиторских процедур мы получили понимание процедур и средств контроля Группы, относящихся к процессу одобрения руководством Группы приобретения бизнесов, а также подходов к учету данных транзакций. Мы проанализировали документацию по сделкам, а также рассмотрели суждения руководства в отношении идентификации приобретенных в результате сделок активов и обязательств.

Мы проанализировали методы оценки и допущения, использованные руководством и внешним экспертом для оценки справедливой стоимости активов, обязательств и переданного возмещения, в том числе в отношении прогнозов цен и темпов продаж объектов недвижимости, себестоимости строительства, а также ставок дисконтирования, и сравнили их с доступными данными по рыночным аналогам, с прогнозами брокеров и аналитиков. Для анализа допущений, применявшихся при оценке справедливой стоимости, мы привлекли наших внутренних экспертов в области оценки и консультирования в сфере недвижимости, строительства и развития территорий.

Мы протестировали арифметическую точность расчета стоимости переданного возмещения и дохода от выгодной покупки при приобретении бизнеса. Мы также проверили корректность распределения приобретенных активов и принятых обязательств по статьям консолидированного отчета о финансовом положении.

Мы рассмотрели соответствующие раскрытия в отношении приобретенных бизнесов в консолидированной финансовой отчетности.



## **Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита**

### **Ключевой вопрос аудита**

#### ***Вложения в дочерние компании и совместные предприятия***

Как описано в Примечаниях 12, 13 и 15 Группа в течение 2023 года приобретала контроль над дочерними компаниями, не являющимися бизнесами, а также внесла вклады в совместные предприятия.

Мы считаем, что вопрос классификации данных объектов инвестиций, оценки вкладов в совместные предприятия, а также оценки стоимости приобретенных активов дочерних компаний и стоимости неконтрольных долей участия является наиболее значимым для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности Группы в связи с тем, что:

- ▶ Группа сделала ряд существенных суждений в отношении наличия контроля или совместного контроля по данным объектам инвестиций, оказывающих существенный потенциальный эффект на консолидированную финансовую отчетность Группы. Данные суждения зависят от оценки полномочий в отношении объекта инвестиций и существующих прав, которые предоставляют Группе возможность в настоящее время управлять его значимой деятельностью.
- ▶ Кроме того, оценка вкладов в совместные предприятия, а также оценка стоимости приобретенных активов дочерних компаний и стоимости неконтрольных долей участия, требуют от руководства использования значительных суждений и допущений, которым присуща неопределенность, и их изменения могут привести к существенным пересмотрам стоимости основных активов дочерних компаний, таких как земельные участки и нематериальные активы, а также стоимости неконтролирующих долей участия и инвестиций в совместные предприятия.

В рамках проведения аудиторских процедур мы получили понимание процедур и средств контроля, относящихся к процессу одобрения руководством Группы приобретения дочерних компаний и инвестиций в совместные предприятия, а также подходов к учету данных сделок.

Мы проанализировали учетную политику Группы в отношении определения стоимости вкладов в совместные предприятия, а также стоимости приобретенных активов дочерних компаний и стоимости неконтролирующих долей участия.

Мы рассмотрели акционерные соглашения, договоры купли-продажи и прочие юридические документы и проанализировали возможность Группы использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций для влияния на величину своих доходов с целью оценки утверждений руководства в отношении приобретения контроля над теми дочерними компаниями, в которых, по мнению Группы, произошло приобретение контроля. Мы получили представление руководства относительно существенных суждений, вынесенных в ходе оценки наличия контроля.

Мы сверили стоимость приобретенных активов дочерних компаний и связанных с ними обязательств с первичными документами, а также протестировали арифметическую точность расчета соответствующих неконтролирующих долей участия.

Мы проанализировали методы оценки и допущения, использованные руководством и внешними экспертами для определения справедливой стоимости вкладов в совместные предприятия и приобретенных активов и обязательств дочерних компаний, с привлечением наших внутренних экспертов в области оценки и консультирования в сфере недвижимости, строительства и развития территорий.

Мы рассмотрели соответствующие раскрытия в консолидированной финансовой отчетности.

#### ***Прочие сведения***

Аудит консолидированной финансовой отчетности Группы за 2022 год был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности 25 апреля 2023 г.



### ***Прочая информация, включенная в Годовой отчет***

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

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

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

### ***Ответственность руководства и Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность***

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

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

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

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



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

- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- ▶ планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом директоров, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

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



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ  
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

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

Руководитель аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора, – Москаленко Ирина Владимировна.

Москаленко Ирина Владимировна,  
действующая от имени Общества с ограниченной ответственностью  
«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»  
на основании доверенности от 25 марта 2024 г.,  
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение  
(ОРНЗ 21906099674)

25 апреля 2024 г.

#### **Сведения об аудиторе**

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

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

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

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

#### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование: ПАО «ГК «Самолет»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 25 июня 2018 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1187746590283.

Местонахождение: 143082, Россия, Московская обл., г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Липовой Рощи, д. 1, к. 3, пом. 18, ком. 3.

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
<b>АКТИВЫ</b>			
Основные средства	11	3 119	1 858
Нематериальные активы	12	27 431	22 566
Инвестиционная недвижимость		2 359	1 781
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	13	12 036	9 345
Прочие инвестиции	14	11 603	6 782
Авансы выданные за приобретение земельных участков	17	438	704
Отложенные налоговые активы	10	10 322	4 970
Прочие внеоборотные активы		269	84
<b>Внеоборотные активы</b>		<b>67 577</b>	<b>48 090</b>
Запасы	15	400 671	163 669
Авансы выданные	17	52 497	23 670
Прочие инвестиции	14	5 312	1 848
Текущий налог на прибыль		161	476
Дебиторская задолженность	16	15 263	7 927
Затраты, связанные с заключением договора с покупателями		2 435	1 850
Активы по договорам с покупателями	6	178 347	151 366
НДС к возмещению		1 722	1 020
Денежные средства и их эквиваленты	18	21 824	9 864
<b>Оборотные активы</b>		<b>678 232</b>	<b>361 690</b>
<b>Итого активов</b>		<b>745 809</b>	<b>409 780</b>

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Уставный капитал	19	1 539	1 539
Добавочный капитал		1 272	1 272
Нераспределенная прибыль		14 418	14 919
<b>Итого собственный капитал, причитающийся собственникам Компании</b>		<b>17 229</b>	<b>17 730</b>
Неконтролирующие доли участия	25	19 110	9 370
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>36 339</b>	<b>27 100</b>
<b>Обязательства</b>			
Кредиты и займы	20	395 624	209 361
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	22	30 133	13 065
Обязательства по аренде	27	695	428
Резервы	21	3 432	3 431
Отложенные налоговые обязательства	10	31 574	10 920
<b>Долгосрочные обязательства</b>		<b>461 458</b>	<b>237 205</b>
Кредиты и займы	20	116 938	73 244
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	73 015	42 777
Обязательства по договорам с покупателями	6	17 101	7 018
Обязательства по аренде	27	367	525
Резервы	21	37 246	20 405
Текущий налог на прибыль		3 304	1 506
Неконтролирующая доля в обществах с ограниченной ответственностью		41	-
<b>Краткосрочные обязательства</b>		<b>248 012</b>	<b>145 475</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>709 470</b>	<b>382 680</b>
<b>Итого собственного капитала и обязательств</b>		<b>745 809</b>	<b>409 780</b>

**ПАО «ГК «Самолет»**  
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2023 год

млн руб.	Прим.	2023	2022
Выручка	6	256 118	172 210
Себестоимость		(167 191)	(120 226)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>88 927</b>	<b>51 984</b>
Коммерческие расходы	7(a)	(13 593)	(5 322)
Административные расходы	7(b)	(12 914)	(10 015)
Доходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	8 603	3 981
Доход от выгодной покупки	26	4 443	-
Обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов	12	(1 457)	-
Прочие доходы/(расходы), нетто	7(c)	(2 690)	(541)
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b>71 319</b>	<b>40 087</b>
Финансовые доходы	8	3 412	1 929
Финансовые расходы	8	(41 665)	(22 759)
<b>Чистые финансовые расходы</b>		<b>(38 253)</b>	<b>(20 830)</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>33 066</b>	<b>19 257</b>
Расход по налогу на прибыль	10	(6 968)	(3 974)
<b>Прибыль за отчетный год</b>		<b>26 098</b>	<b>15 283</b>
Прочий совокупный доход		-	-
<b>Общий совокупный доход за отчетный год</b>		<b>26 098</b>	<b>15 283</b>
<b>Прибыль и общий совокупный доход, причитающиеся:</b>			
Собственникам Компании		16 364	11 391
Держателям неконтролирующих долей	25	9 734	3 892
		<b>26 098</b>	<b>15 283</b>
<b>Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.</b>	19	<b>272,5</b>	<b>185,9</b>

Консолидированная финансовая отчетность была подписана от имени руководства 25 апреля 2024 года:

Генеральный директор

Иваненко А.В.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам

Грознова Н.Е.

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 17 – 77, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.

Прим.	Капитал, причитающийся акционерам Компании				Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
<b>Остаток на 1 января 2023 года</b>	<b>1 539</b>	<b>1 272</b>	<b>14 919</b>	<b>17 730</b>	<b>9 370</b>	<b>27 100</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год	-	-	16 364	<b>16 364</b>	9 734	<b>26 098</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>						
Выкуп собственных акций	19(с)	-	(18 695)	<b>(18 695)</b>	-	<b>(18 695)</b>
Продажа собственных акций	19(с)	-	9 254	<b>9 254</b>	-	<b>9 254</b>
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	25(а)	-	(7 424)	<b>(7 424)</b>	(6 116)	<b>(13 540)</b>
Приобретение дочерних компаний, не являющихся бизнесами	15	-	-	-	4 892	<b>4 892</b>
Объединение бизнесов	26	-	-	-	1 230	<b>1 230</b>
<b>Итого операции с собственниками</b>		-	<b>(16 865)</b>	<b>(16 865)</b>	<b>6</b>	<b>(16 859)</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2023 года</b>	<b>1 539</b>	<b>1 272</b>	<b>14 418</b>	<b>17 229</b>	<b>19 110</b>	<b>36 339</b>

млн руб.

Прим.	Капитал, причитающийся акционерам Компании				Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
<b>Остаток на 1 января 2022 года</b>	<b>1 539</b>	<b>1 272</b>	<b>7 802</b>	<b>10 613</b>	<b>5 793</b>	<b>16 406</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год	-	-	11 391	<b>11 391</b>	3 892	<b>15 283</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>						
Перенос неконтролирующей доли из состава обязательств	25	-	-	-	980	<b>980</b>
Эффект от досрочного погашения займов, выданных связанным сторонам, признанных при первоначальном признании по справедливой стоимости, за вычетом налога на прибыль	29(с)	-	-	528	-	<b>528</b>
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль		-	-	(183)	(69)	<b>(252)</b>
Выкуп собственных акций	19(с)	-	-	(1 730)	-	<b>(1 730)</b>
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	25(a)	-	-	(181)	(338)	<b>(519)</b>
Приобретение дочерних компаний, не являющихся бизнесами	15	-	-	1 271	1 271	<b>2 542</b>
Эффект от сделок со связанными сторонами	29	-	-	1 062	-	<b>1 062</b>
Объявленные дивиденды	19(b), 25(b)	-	-	(5 041)	(2 159)	<b>(7 200)</b>
<b>Итого операции с собственниками</b>		-	-	<b>(4 274)</b>	<b>(315)</b>	<b>(4 589)</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2022 года</b>	<b>1 539</b>	<b>1 272</b>	<b>14 919</b>	<b>17 730</b>	<b>9 370</b>	<b>27 100</b>

млн руб.	Прим.	2023	2022*
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Прибыль за отчетный год		26 098	15 283
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		783	791
Эффект от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости	13	(7 213)	(2 626)
Доля в убытке / (прибыли) от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	152	(227)
Возврат вклада в совместные предприятия		-	(450)
Дооценка инвестиции на момент выбытия в дочернюю компанию		(1 457)	(678)
Доход от выгодной покупки	26	(4 443)	-
Обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов	11	1 457	-
Эффект от экономии эскроу, признанный в выручке	6	(21 359)	(10 238)
Резерв под обесценение авансов выданных	7(с)	3 234	-
Финансовые доходы	8	(3 412)	(1 929)
Финансовые расходы	8	41 665	22 759
Расход по налогу на прибыль	10	6 968	3 974
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов</b>		<b>42 473</b>	<b>26 659</b>
<i>Изменение:</i>			
Запасов		(82 603)	(53 025)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам, авансов выданных и НДС к возмещению		(124 732)	(155 290)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями		40 636	12 492
Резервов	21	10 192	10 826
<b>Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности, до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>(114 034)</b>	<b>(158 338)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(7 038)	(2 548)
Проценты уплаченные	20(б)	(14 929)	(8 640)
<b>Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности, после уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>(136 001)</b>	<b>(169 526)</b>

**Денежные потоки от инвестиционной деятельности**

Проценты полученные		630	28
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	(347)	(257)
Приобретение дочерних предприятий как бизнеса за вычетом имеющихся у них денежных средств	26	(43 326)	(6 323)
Приобретение основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		(8 586)	(1 173)
Поступления от продажи основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		-	3 331
Предоставление займов		(7 325)	(6 655)
Погашение займов		1 685	3 022
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>		<b>(57 269)</b>	<b>(8 027)</b>

**Денежные потоки от финансовой деятельности**

Выплаты по арендным обязательствам	20(b)	(929)	(466)
Привлечение заемных средств и поступления от размещения облигаций	20(b)	355 141	265 525
Погашение заемных средств и облигаций	20(b)	(135 157)	(72 448)
Продажа собственных акций	19(c)	8 500	-
Выкуп собственных акций	19(c)	(15 849)	(1 730)
Операции с неконтролирующими долями участия	25(a)	(6 476)	-
Выплата дивидендов	19(b)	-	(7 200)
<b>Чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности</b>		<b>205 230</b>	<b>183 681</b>

<b>Нетто изменение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>11 960</b>	<b>6 128</b>
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января	18	9 864	3 736
<b>Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря</b>	<b>18</b>	<b>21 824</b>	<b>9 864</b>

\* Некоторые суммы не согласуются с консолидированным отчетом о движении денежных средств за 2022 год, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых представлена в Примечании 4(b).

Примечание	Стр.	Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	18	19 Собственный капитал	36
2 Основы учета	18	20 Кредиты и займы	37
3 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	19	21 Резервы	41
4 Изменение существенных принципов учетной политики	20	22 Торговая и прочая кредиторская задолженность	42
5 Операционные сегменты	21	23 Справедливая стоимость и управление рисками	42
6 Выручка	23	24 Основные дочерние предприятия	48
7 Операционные расходы	24	25 Неконтролирующие доли участия	49
8 Финансовые доходы и расходы	25	26 Объединение бизнесов	50
9 Расходы на вознаграждение работникам	26	27 Аренда	56
10 Расход по налогу на прибыль	26	28 Условные активы и обязательства	57
11 Основные средства	28	29 Операции со связанными сторонами	59
12 Нематериальные активы	29	30 Операции с партнерами, участвующими в совместных предприятиях и владеющими неконтролирующими долями участия	60
13 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	29	31 События после отчетной даты	60
14 Прочие инвестиции	33	32 Основные положения учетной политики	61
15 Запасы	34	33 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	77
16 Дебиторская задолженность	35		
17 Авансы выданные	35		
18 Денежные средства и их эквиваленты	36		

## 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. Красногорск, г. Красногорск, ул. Липовой роши, д. 1, к. 3, помещ. 18, ком.3.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2023 года составляет 9 547 человек (31 декабря 2022: 3 722 человек).

По состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2022 года акционерами Группы являются физические и юридические лица, конечная контролирующая сторона отсутствует.

Операции со связанными сторонами раскрыты в Примечании 29.

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

### (b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

В 2023 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта, в том числе, в 2023 году вводили новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний. Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Россию. Это привело к росту волатильности на фондовых и валютных рынках. В Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте, зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам, ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств. В ответ на усиление волатильности на финансовых рынках и роста инфляционных рисков Банк России во втором полугодии повысил ключевую ставку с 7,5% до 16%.

Объявленные меры государственной поддержки строительной отрасли (действие моратория на начисление неустоек за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства до 30 июня 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.

Группа продолжает оценивать влияние данных событий и изменений микро- и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые результаты.

## 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 32.

(b) **Допущение о непрерывности деятельности**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена руководством Группы, исходя из допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у неё отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Группы, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

В 2023 году 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.

(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 15 «Запасы»;
- Примечание 21 «Резервы»;
- Примечание 26 «Объединение бизнесов».

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 14 «Прочие инвестиции»;
- Примечание 15 «Запасы»;
- Примечание 21 «Резервы»;
- Примечание 23 «Справедливая стоимость и управление рисками»;
- Примечание 28 «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 15 «Запасы», 23 «Справедливая стоимость и управление рисками», 13 «Инвестиции, учитываемые методом долевого участия».

## 4 Изменение существенных принципов учетной политики

### (a) Новые стандарты и поправки к действующим стандартам

Учетная политика, принятая при составлении консолидированной финансовой отчетности, соответствует политике, применявшейся при составлении консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., за исключением принятых новых стандартов, вступивших в силу с 1 января 2023 г. и за исключением изменения, указанного в пункте (b) ниже.

В 2023 году Группа впервые применила приведенные поправки, но они не оказали существенного влияния на ее консолидированную финансовую отчетность:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», включая поправки (см. Примечание 28(c));
- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление в финансовой отчетности» и Практическим рекомендациям № 2 «Формирование суждений о существенности» по применению МСФО «Раскрытие информации об учетной политике». Данные поправки содержат руководство и примеры, помогающие организациям применять суждения о существенности при раскрытии информации об учетной политике. Поправки заменяют требование о раскрытии организациями «значительных положений» учетной политики на требование о раскрытии «существенной информации» об учетной политике, а также вводят дополнительные указания относительно того, как организации должны применять понятие существенности при принятии решений о раскрытии информации об учетной политике. Принятие данных поправок не привело к значительным изменениям в объеме и составе раскрываемой ею в консолидированной финансовой отчетности информации об учетной политике, поскольку ее текущая практика в целом соответствовала новым требованиям.
- Поправки к МСФО (IAS) 8 «Определение бухгалтерских оценок»;
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, которые возникают в результате одной операции»;
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Международная налоговая реформа – модельные правила Pillar 2».

### Выпущенные стандарты, которые не вступили в силу

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты. Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу. Группа намерена принять стандарты и поправки к использованию после вступления в силу, существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы – не ожидается.

- Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2024 года Поправками к МСФО (IAS) 1).
- Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты).
- Обязательства по аренде при продаже и обратной аренде – Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 22 сентября 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты).
- Долгосрочные обязательства с ковенантами – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 31 октября 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты).
- Операции факторинга кредиторской задолженности – поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 (выпущены 25 мая 2023 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты).
- Ограничения конвертируемости валют – Поправки к МСФО (IAS) 21 (выпущены 15 августа 2023 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 г. или после этой даты).
- МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» - обязателен для применения в отчетных периодах, начинающихся 1 января 2027 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Компания инициирует проект по оценке влияния МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» на свою финансовую отчетность в ближайшее время.

(b) **Изменения представления сравнительных данных**

В консолидированной финансовой отчетности за 2023 год Группа представила операции по погашению проектного финансирования непосредственно за счет средств от раскрытия эскроу счетов покупателей недвижимости (в том числе операции по погашению процентов) в составе неденежных потоков, а также представила эффект от экономии по эскроу, признанный в выручке, в составе корректировок прибыли за отчетный период в консолидированном отчете о движении денежных средств. Группа внесла соответствующие изменения в сравнительную информацию за 2022 год. Соответствующим образом были скорректированы показатели строк «Эффект от экономии по эскроу, признанный в выручке» (10 238 млн руб.), «Изменение дебиторской задолженности, включая активы по договорам, авансов выданных и НДС к возмещению» (46 241 млн руб.), «Изменение кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями» (3 393 млн руб.) и «Проценты уплаченные» (896 млн руб.) в составе операционной деятельности, а также показатель строки «Выплаты по заемным средствам» (52 190 млн руб.) в составе финансовой деятельности.

В консолидированной финансовой отчетности за 2023 год Группа изменила представление отдельных статей отчетности в соответствии с отраслевой практикой, соответственно, изменилось представление аналогичных показателей за сопоставимый период и на предыдущую отчетную дату, в частности:

- затраты, связанные с заключением договора с покупателями, представлены в отдельной строке консолидированного отчета о финансовом положении «Затраты, связанные с заключением договора с покупателями» (ранее – «Дебиторская задолженность»);
- обязательства по договорам с покупателями представлены в отдельной строке консолидированного отчета о финансовом положении «Обязательства по договорам с покупателями» (ранее – «Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями»);
- инвестиции, учитываемые методом долевого участия представлены в отдельной строке консолидированного отчета о финансовом положении «Инвестиции, учитываемые методом долевого участия» (ранее – «Прочие инвестиции»).

## 5 Операционные сегменты

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	
	2023 года	2022 года	2023 года	2022 года	2023 года	2022 года
<b>За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря</b>						
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	213 541	146 507	25 661	17 104	239 202	163 611
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	6 838	2 355	418	416	7 256	2 771
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ	3 904	2 682	-	-	3 904	2 682
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	2 941	2 466	-	-	2 941	2 466
Прочая выручка	2 664	550	151	130	2 815	680
<b>Выручка по договорам с покупателями</b>	<b>229 888</b>	<b>154 560</b>	<b>26 230</b>	<b>17 650</b>	<b>256 118</b>	<b>172 210</b>
Межсегментная выручка	439	-	-	-	439	-
<b>Итого сегментная выручка</b>	<b>230 327</b>	<b>154 560</b>	<b>26 230</b>	<b>17 650</b>	<b>256 557</b>	<b>172 210</b>
<b>Результат деятельности сегмента</b>	<b>89 877</b>	<b>47 812</b>	<b>7 949</b>	<b>7 612</b>	<b>97 826</b>	<b>55 424</b>
Финансовые доходы	5 116	2 074	137	533	5 253	2 607
Финансовые расходы	(38 288)	(20 249)	(5 218)	(3 188)	(43 506)	(23 437)

млн руб.	Москва и Московская область		Санкт-Петербург и Регионы		Итого по Группе	
	2023 года	2022 года	2023 года	2022 года	2023 года	2022 года
<b>По состоянию на 31 декабря</b>						
Активы сегмента*	666 455	358 080	99 720	65 239	766 175	423 319
Обязательства сегмента	634 347	321 378	95 050	74 841	729 397	396 219
Запасы	355 350	139 613	45 761	24 056	401 110	163 669

\* 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.	2023	2022
<b>Выручка</b>		
Выручка по договорам с покупателями	256 557	172 210
Межсегментная выручка	(439)	-
<b>Консолидированная выручка</b>	<b>256 118</b>	<b>172 210</b>
<b>Финансовые доходы</b>		
Общие финансовые доходы отчетных сегментов	5 253	2 607
Проценты по выданным займам	(1 841)	(678)
<b>Консолидированные финансовые доходы</b>	<b>3 412</b>	<b>1 929</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Общие финансовые расходы отчетных сегментов	(43 506)	(23 437)
Проценты по полученным займам	1 841	678
<b>Консолидированные финансовые расходы</b>	<b>(41 665)</b>	<b>(22 759)</b>

<i>Прибыль за год</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Общий результат отчетных сегментов	97 826	55 424
Нераспределенные на сегменты коммерческие и административные расходы	(26 507)	(15 337)
Финансовые доходы	3 412	1 929
Финансовые расходы	(41 665)	(22 759)
Расходы по налогу на прибыль	(6 968)	(3 974)
<b>Консолидированная прибыль за год</b>	<b>26 098</b>	<b>15 283</b>

  

<i>Активы</i>	<b>31 декабря 2023 года</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
Общие активы отчетных сегментов	766 175	423 319
Исключение межсегментных нефинансовых активов	(439)	-
Исключение межсегментных финансовых активов	(19 927)	(13 539)
<b>Консолидированные активы</b>	<b>745 809</b>	<b>409 780</b>

  

<i>Обязательства</i>		
Общие обязательства отчетных сегментов	729 397	396 219
Исключение межсегментных обязательств	(19 927)	(13 539)
<b>Консолидированные обязательства</b>	<b>709 470</b>	<b>382 680</b>

  

<i>Запасы</i>		
Общий баланс запасов сегментов	401 110	163 669
Межсегментные приобретения	(439)	-
<b>Консолидированные запасы</b>	<b>400 671</b>	<b>163 669</b>

## 6 Выручка

млн руб.	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	239 202	163 611
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	7 256	2 771
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ	3 904	2 682
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	2 941	2 466
Прочая выручка	2 815	680
	<b>256 118</b>	<b>172 210</b>

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, признаваемая в течение времени, представляет собой реализацию недвижимости по договорам долевого участия, заключенным в соответствии с Федеральным Законом 214-ФЗ, главным образом, реализацию жилых помещений. Доля выручки от реализации нежилых помещений составляет менее 5% от общей суммы выручки Группы от реализации недвижимости.

В выручке за 2023 год была признана сумма в размере 81 203 млн руб. в отношении погашения обязательства по договорам с покупателями, отраженного по состоянию на 31 декабря 2022 года (в выручке за 2022 год в отношении обязательств по состоянию на 31 декабря 2021 года: 57 912 млн руб.).

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2023 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 127 897 млн руб. из совокупной величины цены сделки по заключенным ДДУ, не выполненным на конец отчетного периода в размере 166 915 млн руб. (на 31 декабря 2022 года 130 584 млн руб.). Оставшуюся часть обязательств по договорам с покупателями Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

На 31 декабря 2023 года Группа признала активы по договорам в сумме 178 347 млн руб. (на 31 декабря 2022 года 151 366 млн руб.), относящиеся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы по договорам с покупателями недвижимости, расчеты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу.

В 2023 году Группа признала выручку по договорам долевого участия, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков в Москве и Московской области, в размере 6 495 млн руб. (2022: 10 554 млн руб.).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам между льготной и базовой процентными ставками (см. Примечание 20). Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2023 году составила 21 359 млн руб. (2022: 10 238 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 2023 года остаток таких средств составил 290 692 млн руб. (31 декабря 2022 года: 252 488 млн руб.).

В 2023 и 2022 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 14 108 млн руб. (2022: 4 226 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 13 763 млн руб. в 2023 году (2022: 13 079 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 2023 году Группа пересмотрела строительные бюджеты в связи с уточнением строительных затрат по проектам. Пересмотр бюджетов не оказал существенного влияния на степень завершенности и не потребовал перспективной корректировки накопленной выручки.

## 7 Операционные расходы

### (а) Коммерческие расходы

млн руб.	2023	2022
Рекламные расходы	8 944	3 786
Оплата труда персонала	2 023	871
Содержание офисов и цифровых платформ	579	34
Социальные отчисления	431	242
Прочие	1 616	389
	<b>13 593</b>	<b>5 322</b>

(b) **Административные расходы**

млн руб.	2023	2022
Оплата труда персонала	6 875	5 677
Социальные отчисления	1 466	1 061
Консультационные услуги	1 276	1 029
Лицензии, права доступа и программное обеспечение	633	390
Амортизация	389	347
Аренда и амортизация актива в форме права пользования	189	132
Коммунальные и эксплуатационные расходы	122	252
Прочие	1 964	1 127
	<b>12 914</b>	<b>10 015</b>

(c) **Прочие доходы и расходы**

млн руб.	2023	2022
<b>Прочие доходы</b>		
Доход от урегулирования претензий	2 000	-
Доходы от продажи ЗУ	307	-
Доходы от аренды	146	173
Доходы от выбытия дочерних компаний	128	-
Консультационные услуги	83	24
	<b>2 664</b>	<b>197</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Резерв под обесценение авансов выданных	3 234	120
Благотворительность	640	74
Штрафы, пени, неустойки, включая резерв по судебным делам	638	268
Госпошлины	49	40
Прочие расходы	793	236
	<b>5 354</b>	<b>738</b>

## 8 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2023	2022
<b>Финансовые доходы</b>		
Доход от займов выданных	2 582	1 439
Процентный доход по депозитам	630	405
Прочее	200	85
	<b>3 412</b>	<b>1 929</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Процентный расход по кредитам и облигациям, за исключением эффекта от экономии эскроу	26 444	12 943
Эффект экономии по эскроу	18 832	10 168
Эффект от дисконтирования долгосрочных обязательств	3 237	2 361
Убыток от обесценения финансовых активов по амортизированной стоимости	542	524
Значительный компонент финансирования	88	187
Прочее	2 587	403
Процентные расходы, капитализированные в запасы	(10 065)	(3 827)
	<b>41 665</b>	<b>22 759</b>

## 9 Расходы на вознаграждение работникам

млн руб.	2023	2022
Оплата труда персонала	23 744	12 217
Отчисления в социальные фонды	4 544	2 784
	<b>28 288</b>	<b>15 001</b>

## 10 Расход по налогу на прибыль

### (a) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка

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

млн руб.	2023	2022
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Отчетный год	(8 798)	(3 453)
Налог на сверхприбыль	(353)	-
	<b>(9 151)</b>	<b>(3 453)</b>
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	2 183	(521)
	<b>2 183</b>	<b>(521)</b>
	<b>(6 968)</b>	<b>(3 974)</b>

### Сверка эффективной ставки налога:

	2023		2022	
	млн руб.	%	млн руб.	%
Прибыль до налогообложения	33 066	100%	19 257	100%
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(6 613)	(20%)	(3 852)	(20%)
Налог на сверхприбыль	(353)	(1%)	-	-
Невычитаемые расходы	(892)	(3%)	(244)	(1%)
Непризнанный отложенный налоговый актив по убыткам текущего года	(371)	(1%)	(318)	(2%)
Доход от выгодной покупки	866	3%	-	-
Признание ранее непризнанного отложенного налогового актива по убыткам прошлых периодов	338	1%	365	2%
Эффект от использования налоговой льготы	57	0%	75	0%
	<b>(6 968)</b>	<b>(21%)</b>	<b>(3 974)</b>	<b>(21%)</b>

В августе 2023 года был подписан Федеральный закон «О налоге на сверхприбыль» для организаций, у которых средняя величина прибыли за 2021–2022 годы превысила один миллиард рублей. Федеральным законом устанавливается налог на сверхприбыль, являющийся налогом разового характера. Объектом налогообложения признается сверхприбыль, полученная налогоплательщиком и определяемая как превышение средней арифметической величины прибыли за 2021 год и прибыли за 2022 год над средней арифметической величиной прибыли за 2018 год и прибыли за 2019 год. Руководство Группы воспользовалось возможностью снижения суммы налога за счет внесения обеспечительного платежа. В связи с этим в настоящей консолидированной финансовой отчетности в составе расходов по текущему налогу на прибыль и в сумме задолженности по текущему налогу на прибыль отражена сумма к уплате налога на сверхприбыль в размере 353 млн руб.

(b) **Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн руб.	2023			2022		
	Активы	Обязательства	Нетто-величина	Активы	Обязательства	Нетто-величина
Основные средства, нематериальные активы и инвестиционная недвижимость	1 064	(4 363)	(3 299)	223	(4 231)	(4 008)
Запасы	18 143	(8 730)	9 413	13 575	(119)	13 456
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями и резервы	7 059	(19 494)	(12 435)	2 559	(9 213)	(6 654)
Дебиторская задолженность, включая активы по договору и авансы выданные	4 416	(19 078)	(14 662)	1 896	(12 552)	(10 656)
Инвестиции	2 783	(7 408)	(4 625)	1 453	(2 253)	(800)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	4 369	(13)	4 356	2 716	(4)	2 712
<b>Налоговые активы/(обязательства)</b>	<b>37 834</b>	<b>(59 086)</b>	<b>(21 252)</b>	<b>22 422</b>	<b>(28 372)</b>	<b>(5 950)</b>
Зачет налога	(27 512)	27 512	-	(17 452)	17 452	-
<b>Чистые налоговые активы/(обязательства)</b>	<b>10 322</b>	<b>(31 574)</b>	<b>(21 252)</b>	<b>4 970</b>	<b>(10 920)</b>	<b>(5 950)</b>

(c) **Изменение сальдо отложенного налога**

млн руб.	1 января 2023 года	Признано в составе прибыли или убытка	Признано в составе собственного капитала	Объединение бизнесов	31 декабря 2023 года
	Основные средства, нематериальные активы и инвестиционная недвижимость	(4 008)	322	-	387
Запасы	13 454	2 792	-	(6 833)	9 413
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями и резервы	(6 654)	(2 367)	-	(3 414)	(12 435)
Дебиторская задолженность, включая активы по договору и авансы выданные	(10 655)	527	-	(4 534)	(14 662)
Инвестиции	(799)	(898)	-	(2 928)	(4 625)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	2 712	1 807	-	(163)	4 356
	<b>(5 950)</b>	<b>2 183</b>	<b>-</b>	<b>(17 485)</b>	<b>(21 252)</b>

млн руб.	1 января 2022 года	Признано в составе прибыли или убытка	Признано в составе собственного капитала	Объединение бизнесов	31 декабря 2022 года
Основные средства, нематериальные активы и инвестиционная недвижимость	(45)	(649)	30	(3 344)	(4 008)
Запасы	11 816	2 335	-	(695)	13 456
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями и резервы	(4 923)	(1 185)	(29)	(517)	(6 654)
Дебиторская задолженность, включая активы по договору и авансы выданные	(9 727)	(964)	-	35	(10 656)
Инвестиции	(588)	(569)	71	286	(800)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	1 947	510	-	255	2 712
	<b>(1 521)</b>	<b>(521)</b>	<b>72</b>	<b>(3 980)</b>	<b>(5 950)</b>

(d) **Непризнанные отложенные налоговые обязательства**

По состоянию на 31 декабря 2023 года у Группы было отложенное налоговое обязательство, обусловленное временными разнициами в сумме 8 470 млн руб. (31 декабря 2022 года: 10 078 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 529 млн руб. на 31 декабря 2023 года (31 декабря 2022 года: 473 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 Основные средства

	Прим.	Здания и сооружения	Офисное обору- дование	Основные средства в аренде	Машины и обору- дование	Прочие	Итого
Первоначальная стоимость							
<b>На 1 января 2023 года</b>		<b>1 399</b>	<b>531</b>	<b>359</b>	<b>311</b>	<b>208</b>	<b>2 808</b>
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	26	214	9	-	5	7	235
Выбытия дочерних компаний		-	-	-	(4)	(2)	(6)
Поступления		1 180	474	205	126	101	2 086
Выбытия		(375)	(45)	-	(24)	(124)	(568)
<b>На 31 декабря 2023 года</b>		<b>2 418</b>	<b>969</b>	<b>564</b>	<b>414</b>	<b>190</b>	<b>4 555</b>
Накопленная амортизация							
<b>На 1 января 2023 года</b>		<b>(280)</b>	<b>(250)</b>	<b>(210)</b>	<b>(148)</b>	<b>(62)</b>	<b>(950)</b>
Выбытия дочерних компаний		-	-	-	1	1	2
Начисленная амортизация		(212)	(176)	(112)	(59)	(66)	(625)
Выбытия		61	17	2	11	46	137
<b>На 31 декабря 2023 года</b>		<b>(431)</b>	<b>(409)</b>	<b>(320)</b>	<b>(195)</b>	<b>(81)</b>	<b>(1 436)</b>
Остаточная стоимость на 1 января 2023		1 119	281	149	163	146	1 858
Остаточная стоимость на 31 декабря 2023		1 987	560	244	219	109	3 119

## 12 Нематериальные активы

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Права на земельные участки	20 322	20 044
Внутренние разработки	6 959	1 606
Гудвил	150	916
	<b>27 431</b>	<b>22 566</b>

Права на земельные участки представляют собой права на земельный банк, освоение которого будет осуществляться в рамках адресной программы «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге». Группа имеет преимущественное право на заключение договоров аренды земельного участка / предоставления земельного участка в собственность для осуществления жилой застройки на участках, которые находятся в муниципальной или государственной собственности, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для определения справедливой стоимости идентифицированных нематериальных активов в разрезе каждого будущего проекта и запасов в разрезе очередей. Для перевода прав на земельные участки в состав Запасов, по оценке на 31 декабря 2023 года, Группе необходимо понести расходы на передачу благоустроенных жилых помещений гражданам в сумме 3 498 млн руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа провела проверку идентифицированных 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. На основании Закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия», принятого Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 22 марта 2023 года, были пересмотрены сроки реализации одного из проектов Группы, что привело к обесценению прав на земельные участки на 280 млн руб.

В 2023 году Группа продолжила собственные разработки внутренних ИТ-сервисов, программного обеспечения, мобильных приложений, веб-платформ и прочих ИТ продуктов и признала новых нематериальных активов на 5 830 млн руб. По состоянию на 31 декабря 2023 года было признано обесценение на 310 млн руб. по нескольким ИТ-разработкам в виду низкой вероятности запланированного бизнес эффекта, начисленная амортизация за 2023 год составила 167 млн руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группой был проведен тест на обесценение гудвила, ранее признанного на приобретении новых компаний ЖКХ и ООО «Инпут Лаб». На основании финансовой модели, возмещаемая стоимость гудвила на 31 декабря 2023 года была ниже балансовой, что привело к обесценению гудвила по компаниям ЖКХ в сумме 554 млн руб. и по ООО «Инпут Лаб» в сумме 212 млн руб.

## 13 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Инвестиции в совместные предприятия, учитываемые методом долевого участия	11 804	9 323
Инвестиции в ассоциированные предприятия, учитываемые методом долевого участия	232	22
<b>Итого инвестиции, учитываемые методом долевого участия</b>	<b>12 036</b>	<b>9 345</b>

млн руб.	Совместные предприятия	Ассоциированные компании	Итого
<b>на 31 декабря 2022 года</b>	<b>9 323</b>	<b>22</b>	<b>9 345</b>
Приобретения	363	-	363
Эффект от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости	7 003	210	7 213
Переоценка инвестиции до справедливой стоимости на момент объединения бизнеса	161	1 381	1 542
Доля в убытке	(152)	-	(152)
Выбытия	(4 894)	(1 381)	(6 275)
<b>на 31 декабря 2023 года</b>	<b>11 804</b>	<b>232</b>	<b>12 036</b>
млн руб.	Совместные предприятия	Ассоциированные компании	Итого
<b>на 31 декабря 2021 года</b>	<b>6 042</b>	<b>220</b>	<b>6 262</b>
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)
<b>на 31 декабря 2022 года</b>	<b>9 323</b>	<b>22</b>	<b>9 345</b>

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

млн руб.	Проекты на активной стадии строительства	Проекты на предпроектной стадии	Прочие индивидуально несущественные совместные предприятия	Итого
<b>На 31 декабря 2023 года</b>	<b>50% – 51%</b>	<b>50% – 60%</b>	<b>50% – 70%</b>	
<b>Доля участия (в процентах)</b>	<b>50% – 51%</b>	<b>50% – 60%</b>	<b>50% – 70%</b>	
Внеоборотные активы	558	389	772	1 719
Оборотные активы	15 876	17 371	128	33 375
<i>включая денежные средства и денежные эквиваленты</i>	12	2	1	15
Долгосрочные обязательства	(4 755)	(1 262)	(15)	(6 032)
<i>включая долгосрочные финансовые обязательства</i>	(4 531)	(1 140)	-	(5 671)
Краткосрочные обязательства	(5 056)	(1 037)	(14)	(6 107)
<i>включая текущие финансовые обязательства</i>	-	-	-	-
<b>Чистые активы</b>	<b>6 623</b>	<b>15 461</b>	<b>871</b>	<b>22 955</b>
Доля Группы в чистых активах (%)	50% – 51%	50% – 60%	50% – 70%	
Доля Группы в чистых активах	3 341	8 000	463	11 804
<b>Балансовая стоимость доли в совместном предприятии</b>	<b>3 341</b>	<b>8 000</b>	<b>463</b>	<b>11 804</b>
<b>За 2023 год</b>				
Выручка	(4 547)	(28)	(290)	(4 865)
Операционные расходы	4 119	85	278	4 482
Финансовые доходы и расходы	19	(30)	-	(11)
Прочие доходы и расходы	400	26	(87)	339
Расход по налогу на прибыль	158	(1)	21	178
<i>(Прибыль) / убыток (100%)</i>	149	52	(78)	123
<b>Доля Группы в (прибыли) / убытке и общем совокупном доходе</b>	<b>90</b>	<b>26</b>	<b>36</b>	<b>152</b>

млн руб.	Проекты на активной стадии строительства	Проекты на предпроектной стадии	Прочие индивидуально несущественные совместные предприятия	Итого
<b>На 31 декабря 2022 года</b>				
<b>Доля участия (в процентах)</b>	<b>50% – 70%</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	
Внеоборотные активы	638	406	1 752	<b>2 796</b>
Оборотные активы	13 218	8 453	548	<b>22 219</b>
<i>включая денежные средства и денежные эквиваленты</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>21</i>	<i>23</i>
Долгосрочные обязательства	(5 265)	(250)	(36)	<b>(5 551)</b>
<i>включая долгосрочные финансовые обязательства</i>	<i>(4 754)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(4 754)</i>
Краткосрочные обязательства	(855)	(1 432)	(110)	<b>(2 397)</b>
<i>включая текущие финансовые обязательства</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Чистые активы</b>	<b>7 736</b>	<b>7 177</b>	<b>2 154</b>	<b>17 067</b>
Доля Группы в чистых активах (%)	<b>50% – 70%</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	
Доля Группы в чистых активах	4 657	3 589	1 077	<b>9 323</b>
<b>Балансовая стоимость доли в совместном предприятии</b>	<b>4 657</b>	<b>3 589</b>	<b>1 077</b>	<b>9 323</b>
<b>За 2022 год</b>				
Выручка	(3 087)	-	(443)	<b>(3 530)</b>
Операционные расходы	1 990	-	357	<b>2 347</b>
Финансовые доходы и расходы	81	38	-	<b>119</b>
Прочие доходы и расходы	557	(29)	140	<b>668</b>
Расход по налогу на прибыль	92	(7)	(9)	<b>76</b>
<i>(Прибыль) / убыток (100%)</i>	<i>(367)</i>	<i>2</i>	<i>45</i>	<i>(320)</i>
<b>Доля Группы в (прибыли) / убытке и общем совокупном доходе</b>	<b>(251)</b>	<b>1</b>	<b>23</b>	<b>(227)</b>

За отчетный период Группа не признала свою долю в убытках совместных предприятий в сумме 118 млн руб. (2022: 63 млн руб.). Кумулятивно за всё время с начала признания данной доли убытков не признано 231 млн руб.

(a) **Создание совместных предприятий**

**2023**

#### Проекты на активной стадии строительства

В январе 2023 года с целью реализации проекта по комплексной застройке территории в Новомосковском административном округе в г. Москве Группа создала общество ООО СЗ «Самолет-Марьино 1» совместно с Партнером, в котором доля Группы составила 51%. В результате был отражен доход от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, в составе эффекта от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости, в сумме 1 484 млн руб. На текущий момент Группа не имеет фактического контроля над значимой деятельностью общества и классифицировала свое участие в нем в качестве совместных предприятий.

#### Проекты на предпроектной стадии

В январе и декабре 2023 года с целью реализации проектов по комплексной застройке территории в Новомосковском административном округе в г. Москве Группа вступила в общества совместно с Партнерами, в которых доля Группы составила 50% (ООО «Предпроект-10») и 51% (ООО СЗ «Самолет-Марьино 2», ООО СЗ «Самолет-Марьино 3», ООО СЗ «Самолет-Марьино 4»). Стоимость инвестиций, оплаченных Группой денежными средствами, составила 249 млн руб. Также договором корпоративного управления была предусмотрена возможность зачета взаимных требований в сумме 16 млн руб. В результате был отражен доход от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, в составе эффекта от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости, в сумме 3 984 млн руб.

В декабре 2023 года с целью реализации проекта индивидуального жилищного строительства в Тверской области Группа вошла в состав участников общества ООО СЗ «Самолет-Завидово», созданного совместно с Партнером. Доля Группы в уставном капитале общества составила 60%. В результате был отражен доход от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, в составе эффекта от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости, в сумме 1 320 млн руб.

В декабре 2023 года в ООО СЗ «Самолет-Нарофоминск» был увеличен земельный банк путем внесения дополнительного вклада Партнером с целью расширения проекта индивидуального жилищного строительства в Московской области. В результате был отражен доход от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, в составе эффекта от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости, в сумме 215 млн руб.

На текущий момент Группа не имеет фактического контроля над значимой деятельностью обществ, реализация проектов которых находится на предпроектной стадии, и классифицировала свое участие в них в качестве совместных предприятий.

Прочие инвестиции в совместные предприятия в 2023 году составили 98 млн руб. и были полностью оплачены за счет денежных средств (2022: 80 млн руб.).

## 2022

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.

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.

### (b) Выбытия

Во втором полугодии 2023 года Группа получила контроль над компаниями, ранее учитываемыми в качестве совместных и ассоциированных предприятий, и отразила это как приобретения бизнеса. По результатам оценки справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств, на дату получения контроля Группой была проведена переоценка выбывающих долей в совместных и ассоциированных предприятиях. Возникший доход от переоценки в сумме 1 542 млн руб. признан в составе доходов от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия (Примечание 26), справедливая стоимость выбывших долей в компаниях, по которым был получен контроль, составила 4 252 млн руб.

В течение 2023 года Группа получила контроль по строительному проекту ООО «СЗ «Самолет-Химки», находящемуся на ранней стадии реализации, и классифицировала данное приобретение как приобретение актива. Группа отразила выбытие инвестиции в сумме 1 509 млн руб.

Кроме того, в течение 2023 года Группа увеличила до 100% долю владения в ООО «МФОУК Самолет Плюс», инвестиция в которое в размере 50% была приобретена в 2021 году для целей управления продажами и была отражена в составе инвестиций в совместные предприятия (программное обеспечение, учитываемое Группой в качестве нематериального актива). Группа отразила приобретение контроля над совместным предприятием как приобретение актива, а также отразила выбытие 50% доли в сумме 514 млн руб.

## 14 Прочие инвестиции

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
<b>Внеоборотные</b>		
Займы выданные	11 479	6 758
Прочие	84	-
Долгосрочные депозиты	40	24
<b>Итого внеоборотные прочие инвестиции</b>	<b>11 603</b>	<b>6 782</b>
<b>Оборотные</b>		
Займы выданные	3 521	1 681
Опцион на выкуп доли участия	1 791	-
Еврооблигации, оцениваемые по амортизированной стоимости	-	167
<b>Итого оборотные прочие инвестиции</b>	<b>5 312</b>	<b>1 848</b>

### Займы выданные

Займы предоставлены, главным образом, связанным сторонам и партнерам, которым принадлежат неконтролирующие доли участия или инвестиции в совместных предприятиях, созданных с целью осуществления девелоперских проектов. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2023 года 10,32% (31 декабря 2022 года: 8%). Новые займы текущего периода выданы под средневзвешенную номинальную ставку 7,53%. 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 в отчете о прибылях и убытках.

В отчетности за 2022 год внеоборотные займы в сумме 4 983 млн руб. и оборотные займы в сумме 99 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2022 года были отражены в составе займов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. В текущей отчетности Группа отразила данные займы в строке «Займы выданные» в результате пересмотра подхода к учету и отражению займов, выданных связанным и третьим сторонам, в качестве оцениваемых по амортизированной стоимости, в том числе займы с целью осуществления девелоперских проектов в будущем. Отклонение справедливой стоимости указанных займов от амортизированной стоимости на 31 декабря 2022 года является несущественным, данный пересмотр подхода к учету не оказал существенного влияния на показатели консолидированной финансовой отчетности.

Анализ инвестиций по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 23(b)(ii).

## 15 Запасы

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Незавершенное строительство	347 331	135 075
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации	50 034	25 822
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 230	1 533
Прочие	2 076	1 239
	<b>400 671</b>	<b>163 669</b>

### Незавершенное строительство

Незавершенное строительство по состоянию на конец 2023 года состоит из стоимости затрат на строительство, относимых на непроданные объекты недвижимости, в размере 218 933 млн руб. (31 декабря 2022 года: 59 214 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 2023 году были приобретены земельные участки на общую сумму 3 441 млн руб., оплата за которые производится посредством заключения договоров долевого участия на объекты недвижимости в строящихся Группой домах (2022: 9 030 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 180 млн руб. (31 декабря 2022 года: 289 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. В 2023 году аналогичные операции отсутствовали.

В 2023 году Группа приобрела земельные участки и объекты незавершенного строительства путем приобретения контроля над другими компаниями в рамках сделок, классифицированных как объединение бизнесов (Примечание 26), на общую сумму 151 965 млн руб. (2022: 11 665 млн руб.).

Кроме того, в 2023 году Группа приобрела земельные участки путем приобретения контроля над другими компаниями в рамках сделок, классифицированных как приобретение активов, на общую сумму 16 074 млн руб. Неконтролирующая доля участия Партнеров по данным сделкам составила 4 856 млн руб. В 2022 году аналогичные операции отсутствовали.

В течение 2023 года Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в сумме 10 065 млн руб. по эффективной ставке 14% годовых (2022: 3 827 млн руб. по эффективной ставке 10% годовых), и списала в себестоимость реализации 3 809 млн руб. (2022: 3 128 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% (2022: 16,5% – 25,5%).

По результатам тестирования на обесценение в 2023 и 2022 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 2023 года часть запасов была представлена в качестве обеспечения по кредитам (Примечание 20(a)).

## 16 Дебиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Торговая дебиторская задолженность	2 041	1 012
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	890	958
Торговая дебиторская задолженность от связанных сторон	528	364
Прочая дебиторская задолженность	6 272	2 522
Прочая дебиторская задолженность от связанных сторон	2 896	360
Возврат вклада в совместное предприятие	-	450
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>12 627</b>	<b>5 666</b>
Актив в отношении будущей экономии от эскроу	2 636	2 261
<b>Итого нефинансовые активы</b>	<b>2 636</b>	<b>2 261</b>

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 23(b).

## 17 Авансы выданные

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
<b>Внеоборотные</b>		
Авансы, выданные за приобретение земельных участков	438	704
	<b>438</b>	<b>704</b>
<b>Оборотные</b>		
Авансы, выданные третьим сторонам	55 719	24 987
Авансы, выданные связанным сторонам	1 426	539
Резерв по выданным авансам	(4 648)	(1 856)
	<b>52 497</b>	<b>23 670</b>

Оборотные авансы выданные 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.

Рост резерва по авансам выданным соответствует росту бизнеса и величины баланса выданных авансов. Доля резерва, начисленного на авансы контрагентов, имеющих признаки банкротства, осталась на уровне 2022 года и составляет 30% от общей суммы резерва.

## 18 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Остатки на банковских счетах в рублях	21 640	8 066
Краткосрочные депозиты	184	1 798
<b>Денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>21 824</b>	<b>9 864</b>

### *Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)*

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Остаток денежных средств на счетах эскроу	290 692	252 488

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 2023 года 3 796 млн руб. представлены покрытыми отзывными аккредитивами (31 декабря 2022 года: 0 млн руб.).

Сумма денежных средств, размещенных на краткосрочных депозитах, на 31 декабря 2023 г. составила 184 млн руб. (31 декабря 2022 года: 1 798 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2023 года часть денежных средств на расчетных счетах в сумме 187 млн руб. была ограничена в использовании.

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 23.

## 19 Собственный капитал

### (a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года состоял из 61 579 358 полностью оплаченных обыкновенных акций номинальной стоимостью 25 руб. каждая.

### (b) Дивиденды

В 2023 году Группа не объявила и не выплачивала дивиденды.

В 2022 году Группа объявила и выплатила дивиденды по итогам 2021 года в размере 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 собственникам неконтролирующих долей данных дочерних предприятий.

### (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 60 054 014 штук в 2023 году (2022: 61 272 846 штуки). У Группы нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом. Базовая прибыль на акцию в 2023 и 2022 годах составила 272,5 руб. и 185,9 руб., соответственно.

В 2023 году Группа выкупила собственные акции в количестве 5 425 471 штук номинальной стоимостью 25 руб. за штуку за вознаграждение в сумме 18 695 млн руб. (оплачено 15 849 млн руб. на отчетную дату), а также реализовала ранее выкупленные акции в количестве 2 778 613 штук на общую сумму 9 254 млн руб. (оплачено 8 500 млн руб. на отчетную дату). Стоимость акций Компании, держателями которых являются предприятия Группы, отражена в составе собственного капитала. На отчетную дату у Компании имелось собственных акций в количестве 3 024 478 штук (31 декабря 2022 года: 377 620 штук).

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. (оплачено 1 730 млн руб.)

Кол-во акций, штук	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря	
	2023 года	2022 года
Акции в обращении на 1 января	61 201 738	61 579 358
Влияние собственных акций, выкупленных у акционеров	(1 147 725)	(306 512)
Средневзвешенное количество акций, находящихся в обращении в течение периода	60 054 014	61 272 846

## 20 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 23(b)(iii).

### Основные условия привлечения финансирования

млн руб.	Эффективная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года	
			Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Облигации	9% – 18%	2024 – 2025	34 791	28 941	60 082	10 331
Обеспеченные банковские кредиты (Примечание 20(a))	11% – 20%	2024 – 2025	10 543	6 578	7 594	242
Банковские кредиты	11% – 23%	2024 – 2025	9 158	5 463	2 199	5 386
Проектное финансирование	Переменная*	2024 – 2032	248 601	60 845	127 520	49 213
Проектное финансирование	19%**	2025 – 2027	46 626	-	-	-
Проектное финансирование	12% – 22%***	2024 - 2029	44 411	14 332	10 827	7 417
Займы полученные от совместных предприятий	1% – 16%	2025 – 2027	1 361	271	1 139	640
Займы полученные от третьих сторон	1% – 17%	2024 – 2026	133	508	-	15
<b>Итого</b>			<b>395 624</b>	<b>116 938</b>	<b>209 361</b>	<b>73 244</b>

\* 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 2023 году была в диапазоне 6,75% – 21,1% (2022: 7,5% – 20%), и льготную ставку в 2023 году в диапазоне 2,3% – 14,41% (2022: 2,4% – 6,4%), 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 2023 год была в диапазоне 6,75% – 15,0% (2022: 7,95% - 12,5%), так и плавающей, рассчитываемой от ключевой ставки ЦБ РФ плюс 2,2% – 5,1% в среднем по кредитам за 2023 год (2022: ключевая ставка ЦБ РФ плюс 2,2% - 5,1%). В 2023 году ключевая ставка ЦБ РФ находилась в диапазоне 7,5% – 20% (2022: 7,5% - 20%).

\*\* Группа привлекла финансирование для приобретения Группы Компаний МИЦ под плавающую процентную ставку, зависящую от размера ключевой ставки ЦБ РФ плюс 3,4%.

\*\*\* Группа привлекает финансирование для возмещения затрат по приобретению долей в уставных капиталах Обществ, которые будут заниматься проектной деятельностью, затрат на покупку земельных участков под проекты Группы и

других затрат, связанных с финансированием строительства. Ставка определяется в каждом кредитном договоре и зависит от ключевой ставки ЦБ РФ плюс 3,4% – 4,5% в среднем по каждому кредиту.

#### **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.

В 2023 году размещений облигационных займов не осуществлялось. В феврале 2023 года был погашен выпуск облигаций БО-П08, а также в ноябре 2023 был произведен выкуп облигаций 1-об (600 тыс. шт.).

(a)

#### **Обеспечения**

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года обеспечением по банковским кредитам было:

- права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 86 371 млн руб. и 52 223 млн руб. соответственно;
- имущественные права на строящиеся объекты жилья общей балансовой стоимостью 74 554 млн руб. и 76 108 млн руб. соответственно;
- права требования по договору займа на общую сумму 4 976 млн руб. и 8 239 млн руб. соответственно;
- чистые активы дочерних предприятий, акции которых предоставлены в залог (включая внутригрупповые остатки), которые в общей сумме составили 97 474 млн руб. и 15 312 млн руб. соответственно.

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

млн руб.	Прим.	Обязательства				Итого
		Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля	В составе кредиторской задолженности	
<b>Остаток на 1 января 2023</b>		<b>282 605</b>	<b>953</b>	-	<b>(210)</b>	<b>283 348</b>
<b>Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>						
Привлечение заемных средств		355 141	-	-	-	<b>355 141</b>
Выплаты		(135 157)	(929)	-	-	<b>(136 086)</b>
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля		-	-	41	-	<b>41</b>
<b>Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>		<b>219 984</b>	<b>(929)</b>	<b>41</b>	-	<b>219 096</b>
<b>Прочие изменения</b>						
<i>Связанные с обязательствами</i>						
Эффект от признания экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу в цене сделки*		(12 449)	-	-	-	<b>(12 449)</b>
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов		(101 113)	-	-	-	<b>(101 113)</b>
Транзакционные издержки в составе кредитов		(733)	-	-	-	<b>(733)</b>
Обязательства приобретенных бизнесов	26	111 870	-	-	-	<b>111 870</b>
Обязательства приобретенных компаний в качестве актива		746	-	-	-	<b>746</b>
Процентный расход	8	26 444	58	-	-	<b>26 502</b>
Проценты уплаченные		(14 929)	-	-	-	<b>(14 929)</b>
Заключение новых договоров аренды		-	974	-	-	<b>974</b>
Прочие изменения		137	6	-	210	<b>353</b>
<b>Итого прочие изменения, связанные с обязательствами</b>		<b>9 973</b>	<b>1 038</b>	-	<b>210</b>	<b>11 221</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2023</b>		<b>512 562</b>	<b>1 062</b>	<b>41</b>	-	<b>513 665</b>

млн руб.	Прим.	Обязательства				Итого
		Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля	В составе кредиторской задолженности	
<b>Остаток на 1 января 2022</b>		<b>133 212</b>	<b>1 086</b>	<b>980</b>	<b>56</b>	<b>135 334</b>
<b>Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>						
Привлечение заемных средств		230 160	-	-	-	<b>230 160</b>
Поступления от размещения облигаций		35 365	-	-	-	<b>35 365</b>
Погашение облигаций		(5 405)	-	-	-	<b>(5 405)</b>
Выплаты		(67 043)	(466)	-	-	<b>(67 509)</b>
Дивиденды выплаченные		-	-	-	(7 200)	<b>(7 200)</b>
<b>Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>		<b>193 077</b>	<b>(466)</b>	<b>-</b>	<b>(7 200)</b>	<b>185 411</b>
<b>Прочие изменения</b>						
<i>Связанные с обязательствами</i>						
Дивиденды объявленные		-	-	-	7 200	<b>7 200</b>
Эффект от признания экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу в цене сделки*		(3 394)	-	-	-	<b>(3 394)</b>
Транзакционные издержки в составе кредитов		(1 119)	-	-	-	<b>(1 119)</b>
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов		(53 086)	-	-	-	<b>(53 086)</b>
Обязательства новых компаний		9 612	-	-	-	<b>9 612</b>
Процентный расход		12 943	67	-	-	<b>13 010</b>
Проценты уплаченные		(8 640)	-	-	-	<b>(8 640)</b>
Перенос неконтролирующей доли участия из обязательств в связи с изменением устава		-	-	(980)	-	<b>(980)</b>
Прочие изменения		-	266	-	(266)	<b>-</b>
<b>Итого прочие изменения, связанные с обязательствами</b>		<b>(43 684)</b>	<b>333</b>	<b>(980)</b>	<b>6 934</b>	<b>(37 397)</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2022</b>		<b>282 605</b>	<b>953</b>	<b>-</b>	<b>(210)</b>	<b>283 348</b>

\* В составе строки «Эффект от признания экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу в цене сделки» отражены в том числе финансовые расходы от эффекта экономии на эскроу за 2023 год в сумме 18 832 млн руб. (2022: 10 168 млн руб.).

## 21 Резервы

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв под расселение	Резерв под судебные иски	Резерв под налоговые риски	Итого
Остаток на 1 января 2022 года	10 322	-	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	15 013	6 835	1 861	127	23 836
Начислено	12 890	4 308	13 412	-	30 610
Использовано	(3 079)	(890)	(9 799)	-	(13 768)
Остаток на 31 декабря 2023 года	24 824	10 253	5 474	127	40 678

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 2023 году не оказал значительное влияние на показатели консолидированной финансовой отчетности.

На 31 декабря 2023 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 7,42% (31 декабря 2022 года: 9,2%) и ставок дисконтирования, зависящих от сроков окончания проектов, от 11,75% до 12,78% (31 декабря 2022 года: от 8,52% до 10,63%).

### 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 2023 года расчет резерва производился и признавался на основании текущих прогнозных данных Группы по затратам, необходимым для выполнения обязательств по расселению с учетом ставок дисконтирования от 11,75% до 12,05% (31 декабря 2022 года: от 8,52% до 10,31%). Резерв начинает начисляться в момент получения разрешительной документации для начала освоения квартала и распределяется пропорционально площадям каждой очереди.

На 31 декабря 2023 года в составе долгосрочных резервов было признано обязательство Группы в размере 3 432 млн руб. (31 декабря 2022 года: 3 431 млн руб.), относящееся к земельным участкам, права на которые еще не оформлены в рамках программы.

### Резерв под судебные иски

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия, и оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод в размере 4 861 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2023 года (31 декабря 2022 года: 1 629 млн руб.). Оставшаяся сумма резерва в сумме 613 млн руб. на 31 декабря 2023 года (31 декабря 2021 года: 233 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.

## 22 Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	29 146	13 065
Кредиторская задолженность за выкуп акций	987	-
	<b>30 133</b>	<b>13 065</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	8 698	11 090
Кредиторская задолженность перед поставщиками	46 045	25 179
Кредиторская задолженность перед банками	5 183	6 001
Кредиторская задолженность за выкуп неконтролирующей доли участия	7 350	-
Кредиторская задолженность за выкуп акций	1 739	-
Кредиторская задолженность по судебным делам	1 994	-
Прочие налоги к уплате	2 006	507
	<b>73 015</b>	<b>42 777</b>

Долгосрочная кредиторская задолженность включает оставшиеся платежи за земельные участки, приобретенные в предыдущих периодах, со сроком погашения от 3 до 12 лет и продисконтированные при первоначальном признании по ставке от 9,1% до 13,3%, а также задолженность за земельные участки, приобретенные в 2023 году, со сроком погашения от 2 до 6 лет и продисконтированные при первоначальном признании по ставке 13,3% (Примечание 23(b)).

## 23 Справедливая стоимость и управление рисками

### (a) Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость займов выданных, 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 2022 года и 31 декабря 2023 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года справедливая стоимость кредиторской задолженности за приобретенные земельные участки (относится к Уровню 3), была на 336 млн руб. ниже балансовой стоимости (31 декабря 2022 года: на 206 млн руб. выше балансовой стоимости); справедливая стоимость облигаций (относится к Уровню 1) по состоянию на 31 декабря 2023 года была ниже их балансовой стоимости на 1 252 млн руб. (31 декабря 2022 года: ниже балансовой стоимости на 1 747 млн руб.); справедливая стоимость кредитов и займов с фиксированной ставкой процента ниже рыночной на 31 декабря 2023 года была ниже их балансовой стоимости на 2 368 млн руб.; справедливая стоимость кредитов и займов, ставка договоров по которым зависит от ключевой ставки ЦБ РФ, существенно не отличается от балансовой стоимости.

### (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 2023 года	31 декабря 2022 года
Торговая дебиторская задолженность	3 459	2 334
Прочая дебиторская задолженность	9 168	3 332
Активы по договору	178 347	151 366
Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости	15 000	8 606
Опцион на выкуп доли участия	1 791	-
Денежные средства и их эквиваленты	21 824	9 864
<b>Итого</b>	<b>229 589</b>	<b>175 502</b>

**Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости**

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 29), которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки, или партнерам в девелоперских проектах (Примечание 30). 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 2023 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 и активов по договору, оцениваемых по амортизированной стоимости по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года:

#### 31 декабря 2023 года

млн руб.	Уровень риска	Внешний рейтинг по АКРА	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне-взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
<b>Финансовые активы</b>						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	9	-	-	9
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая со связанными сторонами	Низкий	-	2 488	(24)	1%	2 464
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая со связанными сторонами	Высокий	-	191	(95)	50%	96
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Средний	-	1 060	(170)	16%	890
Прочая дебиторская задолженность	Низкий	-	9 120	(58)	1%	9 062
Прочая дебиторская задолженность	Высокий	-	212	(106)	50%	106
Прочая дебиторская задолженность	Дефолт	-	447	(447)	100%	-
Активы по договору	Низкий	От AAA- до A+	178 347	-	-	178 347
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Средний	-	15 910	(910)	6%	15 000
Опцион на выкуп доли участия	Низкий	-	1 791	-	-	1 791
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От AAA- до A+	21 824	-	-	21 824
<b>Всего финансовые активы и активы по договору</b>			<b>231 399</b>	<b>(1 810)</b>	<b>1%</b>	<b>229 589</b>

31 декабря 2022 года	Уровень риска	Внешний рейтинг по АКРА	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне-взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
<b>млн руб.</b>						
<b>Финансовые активы</b>						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	145	-	-	145
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	Средний	-	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%	-
Активы по договору	Низкий	От AAA- до A+	151 366	-	-	151 366
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Средний	-	9 319	(713)	8%	8 606
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От AAA- до A+	9 864	-	-	9 864
<b>Всего финансовые активы и активы по договору</b>			<b>177 142</b>	<b>(1 640)</b>	<b>1%</b>	<b>175 502</b>

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 рейтинговым агентством Эксперт РА 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 2023 года

млн руб.	Балансовая стоимость	Итого	Денежные потоки по договору				
			По требованию	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 10 лет
<b>Непроизводные финансовые обязательства</b>							
Облигации без обеспечения	63 732	70 937	-	16 242	18 357	36 338	-
Прочие кредиты и займы	448 830	491 485	-	44 680	58 790	136 216	251 799
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	1 062	1 062	-	184	184	-	695
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	30 133	34 239	-	-	-	1 537	32 702
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	73 015	73 015	-	46 514	26 501	-	-
	<b>616 772</b>	<b>670 738</b>	<b>-</b>	<b>107 620</b>	<b>103 832</b>	<b>174 091</b>	<b>285 196</b>

31 декабря 2022 года

млн руб.	Балансовая стоимость	Итого	Денежные потоки по договору				
			По требованию	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 10 лет
<b>Непроизводные финансовые обязательства</b>							
Облигации без обеспечения	70 413	84 256	-	11 403	5 943	30 871	36 039
Прочие кредиты и займы	212 192	223 024	399	10 813	56 455	80 761	74 596
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	953	953	-	262	263	-	428
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	13 065	24 218	-	-	-	-	24 218
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	42 777	42 777	-	27 251	15 526	-	-
	<b>339 400</b>	<b>375 228</b>	<b>399</b>	<b>49 729</b>	<b>78 187</b>	<b>111 632</b>	<b>135 281</b>

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 2023 года составила 291 млрд руб. Из них планируются к раскрытию в 2024 году 227 млрд руб. Кроме того, невыбранный лимит по кредитным линиям на 31 декабря 2023 года составил 691 млрд руб. Данных средств будет достаточно для продолжения строительства по текущим проектам и погашения краткосрочных обязательств в 2024 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 2023 года у Группы имеется финансовое вложение, номинированное в евро в сумме 105 млн руб., а также вложение, номинированное в дирхамах ОАЭ в сумме 13 млн руб. Укрепление курса рубля по отношению к соответствующей валюте на 20% по состоянию на 31 декабря 2023 года уменьшило бы собственный капитал и прибыль или убыток на 24 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 2023 года	31 декабря 2022 года
<b>Инструменты с фиксированной ставкой процента</b>		
Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости	14 416	8 560
Кредиты и займы	(1 926)	(1 794)
Проектное финансирование	(6 788)	(18 244)
Облигации	(63 732)	(70 413)
Обязательства по долгосрочной аренде	(1 062)	(953)
Долгосрочная кредиторская задолженность	(30 133)	(13 065)
	<b>(89 225)</b>	<b>(95 909)</b>
<b>Инструменты с переменной ставкой процента</b>		
Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости	2 499	70
Кредиты и займы	(32 089)	(15 421)
Проектное финансирование	(408 027)	(176 733)
	<b>(437 617)</b>	<b>(192 084)</b>

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 6 138 млн руб. на 31 декабря 2023 года (на 31 декабря 2022 года: 14 004 млн руб.) 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 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 2023 году увеличило бы величину процентных расходов до капитализации их в стоимость запасов в 2023 году на 21 890 млн руб. (2022: 6 889 млн руб.). Данный анализ проводился исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

## 24 Основные дочерние предприятия

Наименование	Страна Регистрации	Эффективная доля участия по состоянию на	
		31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 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 "СЗ "СР-ГРУПП"	Россия	58%	58%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-КОРОВОВО"	Россия	66%	66%
ООО "СЗ "ПРИГОРОД ЛЕСНОЕ"	Россия	66%	66%
ООО "САМОЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ"	Россия	76%	74%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-МОЛЖАНИНОВО"***	Россия	76%	74%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-АЛХИМОВО"***	Россия	76%	74%
ООО "ЖИЛСТРОЙ-МО"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-МЫТИЩИ"	Россия	100%	100%
ООО "САНИНО 1"***	Россия	76%	37%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ДУДКИНО"***	Россия	43%	41%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЮРЛОВО"	Россия	50%	50%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-КАЛИНОВКА"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ПОЙМА"	Россия	66%	66%
ООО "СЗ "ПРИБРЕЖНЫЙ ПАРК"	Россия	66%	66%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЛАЙКОВО"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ОЛИМП"	Россия	50%	50%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-БИРЮЛЕВО"	Россия	76%	-
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-СТРОГИНО ПАРК"***	Россия	100%	-
ООО "СЗ "МИЦ-МИЦ"*	Россия	100%	-
АО "СЗ "ХОРОШЕВСКАЯ-19"*	Россия	100%	-
АО "СЗ "ЗАРЕЧЬЕ"*	Россия	98%	-
ООО "СЗ "ПАВЕЛЕЦКАЯ"*	Россия	100%	-
ООО "СЗ "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ"*	Россия	100%	-
ООО "СЗ "ОКТЯБРЬСКАЯ"*	Россия	100%	-
ООО "СЗ "ДУДКИНО"*	Россия	100%	-
ООО "СЗ "МИЦ-6"*	Россия	100%	-
ООО "СЗ "СЕРЕДНЕВО"*	Россия	100%	-
ООО "ГК "МИЦ"*	Россия	100%	-
ООО "САМОЛЕТ-РЕГИОНЫ"	Россия	93%	93%
ООО "СПБ РЕНОВАЦИЯ"	Россия	93%	93%
Прочие компании Группы	Россия	31% – 100%	41% – 100%

\* были приобретены и отражены как приобретения бизнеса (Примечание 26)

\*\* изменение неконтролирующих долей без изменения контроля

## 25 Неконтролирующие доли 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.

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- Регионь»		Прочие	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Внеоборотные активы	41 287	7 020	3 259	1 973	208	55	23 962	22 036	3 119	1 716
Оборотные активы	159 632	99 470	113 559	59 193	31 478	16 036	75 261	43 204	90 514	14 457
Обязательства	(153 838)	(87 891)	(108 115)	(60 563)	(28 726)	(14 085)	(95 537)	(61 302)	(65 338)	(14 629)
Чистые активы/(обязательства)	47 081	18 599	8 703	603	2 960	2 006	3 686	3 938	28 295	1 544
Неконтролирующая доля	24% – 62%	26% – 63%	34%	34%	42%	42%	7% – 69%	7% – 54%	0% – 54%	5% – 52%
<b>Балансовая стоимость неконтролирующей доли</b>	<b>9 533</b>	<b>6 902</b>	<b>2 959</b>	<b>295</b>	<b>1 250</b>	<b>693</b>	<b>536</b>	<b>241</b>	<b>4 832</b>	<b>1 239</b>
<b>Итого на 31 декабря 2023 года</b>										<b>19 110</b>
<b>Итого на 31 декабря 2022 года</b>										<b>9 370</b>
Выручка	58 091	43 709	62 301	29 220	13 676	8 447	35 460	17 649	24 125	5 189
Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход за год	19 855	7 681	7 834	555	1 320	283	383	3 345	5 436	(1 009)
Неконтролирующая доля	25% – 63%	26% – 63%	34%	34%	42%	42%	7% – 69%	7% – 54%	2% – 79%	5% – 52%
<b>Неконтролирующая доля в прибыли и общем совокупном доходе</b>	<b>5 822</b>	<b>3 375</b>	<b>2 664</b>	<b>189</b>	<b>558</b>	<b>120</b>	<b>(54)</b>	<b>241</b>	<b>744</b>	<b>(33)</b>
<b>Итого за 2023 год</b>										<b>9 734</b>
<b>Итого за 2022 год</b>										<b>3 892</b>

(a) **Изменения неконтролирующих долей**

В 2023 году Группа выкупила доли дочерних предприятий без изменения контроля, в результате чего неконтролирующая доля уменьшилась на сумму 6 348 млн руб, а также реализовывала доли дочерних предприятий без изменения контроля, в результате чего неконтролирующая доля была увеличена на 232 млн руб.

Дополнительно, были приобретены дочерние предприятия, по которым была отражена неконтролирующая доля в сумме 4 892 млн руб.

В результате объединения бизнесов, неконтролирующая доля была также увеличена на 1 230 млн руб.

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.

(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.

## 26 Объединение бизнесов

(a) **Приобретение компаний «МИЦ» в 2023 году**

20 октября 2023 года Группа получила контроль над компаниями ООО «ГК МИЦ» и ООО «Парк Капитал Групп» и их дочерними обществами (далее – «компания «МИЦ»»), реализующими проекты в Московском регионе, посредством приобретения 100% долей и прав голоса.

В результате сделки Группа получила в распоряжение земельный банк в г. Москве, Новой Москве и Московской области, который включает 11 проектов в стадии строительства и проектирования, а также управляющие компании и прочее. Данное приобретение усилит присутствие Группы в Московском регионе и существенно увеличит объемы текущего строительства.

За период с даты приобретения до 31 декабря 2023 года прирост выручки, полученный Группой за счет компаний «МИЦ», составил 5 671 млн руб. Группа считает нецелесообразным раскрытие информации по выручке за 12 месяцев 2023 года так, как если бы Компании были приобретены Группой 1 января 2023 года, в связи с отсутствием системы подготовки отчетности по МСФО приобретенными компаниями. По мнению Группы, затраты на подготовку требуемой информации превышают ее экономические преимущества, что делает раскрытие такой информации практически нецелесообразным.

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 45 649 млн руб. Договор купли-продажи долей в уставном капитале предусматривает аккредитивный способ оплаты с поэтапным раскрытием в срок до 1 октября 2024 года. В соответствии с условиями Договора купли-продажи долей в уставном капитале Группа на дату приобретения открыла покрытый безотзывный аккредитив на сумму 45 649 млн руб.

млн руб.

Денежные средства уплаченные	(45 649)
Денежные средства полученные с покупкой	6 846
<b>Чистый отток денежных средств от приобретения дочерней компании</b>	<b>(38 803)</b>

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

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

млн руб.	Компании «МИЦ»
<b>Внеоборотные активы</b>	<b>1 705</b>
Основные средства	230
Нематериальные активы	647
Прочие инвестиции	736
Отложенные налоговые активы	92
<b>Оборотные активы</b>	<b>183 327</b>
Запасы	135 600
Авансы выданные	6 124
Текущий налог на прибыль	34
Дебиторская задолженность	1 825
Активы по договорам	32 396
НДС к возмещению	502
Денежные средства и их эквиваленты	6 846
<b>Долгосрочные обязательства</b>	<b>(112 213)</b>
Кредиты и займы	(96 292)
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	(556)
Отложенные налоговые обязательства	(15 365)
<b>Краткосрочные обязательства</b>	<b>(24 467)</b>
Кредиты и займы	(7 473)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(11 323)
Резервы	(5 671)
<b>Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов</b>	<b>48 352</b>

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

(iii) **Доход от выгодной покупки**

Доход от выгодной покупки, признанный в результате приобретения компаний «МИЦ», был рассчитан следующим образом:

млн руб.	
Справедливая стоимость переданного возмещения	45 649
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов	(48 352)
<b>Доход от выгодной покупки</b>	<b>(2 703)</b>

Признанный доход от выгодной покупки является результатом успешной сделки, в результате которой Группа увеличит свою рыночную ценность, что отражается в росте капитализации и увеличении дохода для ее акционеров. Улучшение позиции Группы на рынке будет способствовать привлечению новых покупателей и увеличению объемов продаж.

(b) **Приобретение ООО «Миратек» в 2023 год**

5 июля 2023 года Группа получила контроль над компанией ООО «Миратек» и ее дочерним обществом (далее – ООО «Миратек»), реализующей проект по комплексной застройке территории в городском округе Красногорск Московской области. В результате данной сделки доля Группы в собственном капитале ООО «Миратек» выросла с 15% до 100%.

После приобретения контроля над компанией Группа начала реализацию девелоперского проекта, рассчитанного на четыре этапа, на земельном участке площадью 207 тыс. квадратных метров.

За период с даты приобретения до 31 декабря 2023 года прирост выручки, полученный Группой за счет компаний ООО «Миратек», составил 268 млн руб. Группа не рассчитывала эффект потенциального влияния на консолидированный

показатель выручки, как если бы приобретение компаний произошло 1 января 2023 года, в связи с незначительными суммами и ранней стадией реализации девелоперского проекта.

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 4 534 млн руб. В соответствии с условиями Договора купли-продажи Группой была оплачена денежными средствами полная стоимость предусмотренного возмещения.

млн руб.

Денежные средства уплаченные	(4 534)
Денежные средства полученные с покупкой	-
<b>Чистый отток денежных средств от приобретения дочерней компании</b>	<b>(4 534)</b>

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

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

млн руб.	ООО «Миратек»
<b>Оборотные активы</b>	<b>11 282</b>
Запасы	10 987
Авансы выданные	245
Дебиторская задолженность	39
Прочие оборотные активы	11
<b>Долгосрочные обязательства</b>	<b>(2 023)</b>
Отложенные налоговые обязательства	(2 023)
<b>Краткосрочные обязательства</b>	<b>(50)</b>
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(50)
<b>Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов</b>	<b>9 209</b>

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

Займы, выданные Группой компании ООО «Миратек» и ее дочерним обществам до приобретения, составляли 1 554 млн руб. и не были включены в обязательства, указанные выше.

(iii) **Доход от выгодной покупки**

Доход от выгодной покупки, признанный в результате приобретения ООО «Миратек», был рассчитан следующим образом:

млн руб.

Справедливая стоимость переданного возмещения	4 534
Остатки в расчетах по ранее произведенным операциям	1 554
Справедливая стоимость уже имеющейся доли приобретенного предприятия	1 381
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов	(9 209)
<b>Доход от выгодной покупки</b>	<b>(1 740)</b>

По результатам формирования справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств Группой была проведена переоценка приобретенной ранее доли до 1 381 млн руб. Возникший доход в сумме 1 381 млн руб. признан в составе доходов от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия (Примечание 13(b)).

Сформированный доход от выгодной покупки представляет собой разницу между фактической ценой приобретения девелоперского проекта и его справедливой стоимостью на момент завершения сделки и отражает стратегию управления активами Группы, что позволяет обеспечивать ее долгосрочную устойчивость и рост.

(с) **Приобретение контроля над ООО СЗ «Самолет-Жилино» в 2023 году**

Во втором полугодии 2023 года Группа получила контроль над компанией, ранее учитываемой как совместное предприятие. 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. Осенью 2023 года базовая финансовая модель была одобрена, и Группа получила контроль над значимой деятельностью. Доля владения Группой в компании осталась неизменной и составила 70%.

За период с даты приобретения до 31 декабря 2023 года прирост выручки, полученный Группой за счет компании, составил 2 153 млн руб. Если бы приобретение компании произошло 1 января 2023 года, то по оценке Группы прирост выручки составил бы 5 778 млн руб.

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

млн руб.	ООО СЗ «Самолет-Жилино»
<b>Внеоборотные активы</b>	<b>5</b>
Основные средства	5
<b>Оборотные активы</b>	<b>13 652</b>
Запасы	5 378
Прочие инвестиции	200
Дебиторская задолженность	987
Активы по договорам	7 046
Денежные средства и их эквиваленты	10
Прочие оборотные активы	31
<b>Долгосрочные обязательства</b>	<b>(8 405)</b>
Кредиты и займы	(8 105)
Отложенные налоговые обязательства	(300)
<b>Краткосрочные обязательства</b>	<b>(956)</b>
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(956)
<b>Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов</b>	<b>4 296</b>

Результат от получения контроля:

млн руб.	
Справедливая стоимость уже имеющейся доли предприятия	2 870
Остатки в расчетах по ранее произведенным операциям	196
Неконтролируемая доля участия	1 230
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов	(4 296)
<b>Эффект от приобретения контроля</b>	<b>-</b>

По результатам формирования справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств Группой была проведена переоценка приобретенной ранее доли до 2 870 млн руб. Возникший доход в сумме 161 млн руб. признан в составе доходов от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия (Примечание 13(б)).

(d) **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.

В течение 2023 года был оплачен остаток предусмотренного возмещения по договору в сумме 4 900 млн руб.

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>
<b>Внеоборотные активы</b>	<b>18 098</b>
Основные средства	201
Нематериальные активы	16 614
Отложенные налоговые активы	1 274
Прочие внеоборотные активы	8
<b>Оборотные активы</b>	<b>15 351</b>
Запасы	11 665
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
<b>Долгосрочные обязательства</b>	<b>(12 143)</b>
Кредиты и займы	(6 863)
Отложенные налоговые обязательства	(5 231)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	(49)
<b>Краткосрочные обязательства</b>	<b>(7 513)</b>
Кредиты и займы	(2 750)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(3 229)
Резервы	(1 505)
Обязательства по договорам краткосрочной аренды	(29)
<b>Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов</b>	<b>13 793</b>

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)
<b>Гудвил</b>	<b>150</b>

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.

## 27 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.	<b>Здания (в составе основных средств)</b>	<b>Земельные участки (в составе запасов)</b>
<b>Остаток на 1 января 2022 года</b>	145	1 804
Амортизационные отчисления за период	(92)	-
Признание в составе себестоимости	-	(802)
Поступления активов в форме права пользования	96	173
<b>Остаток на 31 декабря 2022 года</b>	<b>149</b>	<b>1 175</b>
Амортизационные отчисления за период	(110)	-
Признание в составе себестоимости	-	(206)
Поступления активов в форме права пользования	205	769
Прекращение признания активов в форме права пользования	-	(300)
<b>Остаток на 31 декабря 2023 года</b>	<b>244</b>	<b>1 438</b>

**Обязательства по долгосрочной аренде**

				<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года</b>	<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года</b>		
млн руб.	<b>Валюта</b>	<b>Номинальная ставка процента</b>	<b>Год погашения</b>	<b>Долго-срочные</b>	<b>Кратко-срочные</b>	<b>Долго-срочные</b>	<b>Кратко-срочные</b>
Обязательства по долгосрочной аренде	Руб.	9,65% – 12,61%	2024 – 2033	695	367	428	525

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
<b>Обязательства по долгосрочной аренде на начало периода</b>	<b>953</b>	<b>1 086</b>
Новые договоры	974	283
Процентный расход	58	67
Оплата	(629)	(466)
Оплата за изменение условий договора	(300)	-
Изменение договора	6	(17)
<b>Обязательства по долгосрочной аренде на конец периода</b>	<b>1 062</b>	<b>953</b>

Расход, относящийся к переменным арендным платежам, не включенным в оценку обязательств по аренде за 2023 год, составил 22 млн руб. (2022: 22 млн руб.).

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

Группа сдает в аренду инвестиционную недвижимость стоимостью 2 146 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2023 года (31 декабря 2022 года: 1 571 млн руб.), включая земельные участки на 1 523 млн руб. (31 декабря 2022 года: 1 515 млн руб.) и коммерческую недвижимость на 623 млн руб. (31 декабря 2022 года: 56 млн руб.), принадлежащую Группе на праве собственности. Все договоры аренды с позиций арендодателя классифицируются как операционная аренда. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2022 года существенно не отличается от её балансовой стоимости.

## 28 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 21).

(c) **Гарантии и поручительства**

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только по обязательствам связанных сторон. В прошлых периодах Группа выпускала договоры финансовой гарантии в форме поручительств по обязательствам связанных сторон и применяла к ним МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования». В связи с первым применением МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» Группа приняла решение учитывать имеющиеся у нее договоры финансовых гарантий и поручительства, выданные в соответствии с МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление», МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» и МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

В соответствии с новой учетной политикой:

- При первоначальном признании выпущенного договора финансовой гарантии Группа оценивает его по справедливой стоимости. Если договор финансовой гарантии был заключен с несвязанной стороной или со связанной стороной, но на рыночных условиях, в отсутствие свидетельств об обратном, его справедливая стоимость на дату первоначального признания, будет равна величине полученной премии. Если же договор финансовой гарантии был выпущен безвозмездно в интересах связанной стороны под общим контролем, его справедливая стоимость, определенная в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», отражается как распределение конечному контролирующему акционеру.
- Впоследствии выпущенные финансовые гарантии оцениваются по наибольшей из следующих двух величин:

- суммы резерва под ожидаемые кредитные убытки, определенной в соответствии с требованиями по обесценению в МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»; и
- первоначально признанной суммы за вычетом, когда уместно, общей величины дохода, признанного в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Как правило, справедливая стоимость финансовой гарантии, определенная при первоначальном признании, амортизируется в течение срока действия гарантии на равномерной основе.

Изменение подхода к учету не привело к существенному изменению показателей консолидированной финансовой отчетности Компании по состоянию на 31 декабря 2023 года.

(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. Руководство Группы не исключает риска оттока ресурсов, при этом, влияние негативного развития событий на показатели консолидированной финансовой отчетности руководство оценивает, как несущественное.

(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.

## 29 Операции со связанными сторонами

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

По состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2023 года акционерами Группы являются юридические и физические лица, а бенефициарами – только физические лица. Конечная контролирующая сторона отсутствует.

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

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2023 года, включая выплаты по программе долгосрочного вознаграждения, составило 1 263 млн руб. (2022: 1 072 млн руб.).

Вознаграждение Совета директоров за 2023 год составило 108 млн руб. (2022: 96 млн руб.).

(c) **Операции с прочими связанными сторонами (не совместные предприятия)**

млн руб.	Сумма за год,		Сальдо расчетов	
	закончившийся 31 декабря		по состоянию на 31 декабря	
	2023 года	2022 года	2023 года	2022 года
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости	961	3 345	3 645	3 540
Займы, полученные от прочих связанных сторон	(91)	-	(1 043)	-
Выручка от строительных и доходы от прочих услуг	818	325	1 271	640
Расходы от прочих услуг	(2 201)	(807)	(2 161)	(801)

В качестве прочих связанных сторон Группа рассматривает компании, связанные через старший руководящий персонал.

В 2023 году Группа выдала займы в размере 1 183 млн руб. связанным сторонам по ставкам процента ниже рыночной на срок до 2 лет. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2023 года 11,42% (31 декабря 2022 года: 10,41%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 1 179 млн руб. с отнесением эффекта дисконта в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за вычетом соответствующего отложенного налога (31 декабря 2022 года: 3 411 млн руб.). Ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2023 года по данным займам составили 46 млн руб. (31 декабря 2022 года: 410 млн руб.).

В 2023 году связанные стороны досрочно погасили долгосрочные займы в размере 1 139 млн руб., а также начисленные проценты в размере 62 млн руб. Восстановление ранее признанного дисконта в отношении процентной ставки долгосрочных займов в размере 334 млн руб. Группа отразила в составе отчета о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе (31 декабря 2022 года: 528 млн руб.).

Процентные доходы и изменение справедливой стоимости по займам, выданным связанным сторонам, составили 289 млн руб. за 12 месяцев 2023 года (2022: 35 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 отчета об изменениях капитала, как операцию с одним из акционеров Компании.

Номинальная стоимость облигаций, приобретенных связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2023 года, составила 459 млн руб. (31 декабря 2022 года: 299 млн руб.).

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

(d) **Операции с совместными предприятиями**

млн руб.	Сумма за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2023 года	2022 года	2023 года	2022 года
Займы, выданные совместным предприятиям, оцениваемые по амортизированной стоимости	856	1 800	4 686	424
Займы, полученные от совместных предприятий	(49)	(263)	(1 632)	(437)
Деятельность генерального подрядчика	2 608	1 997	3 579	623

В 2023 году Группа выдала займы в размере 2 507 млн руб. совместным предприятиям сроком на 1 – 5 лет. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2023 года 15,23% (31 декабря 2022 года: 11,54%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 2 487 млн руб. с отнесением эффекта дисконта в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за вычетом соответствующего отложенного налога. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 59 млн руб.

В 2023 году совместные предприятия досрочно погасили долгосрочные займы в размере 283 млн руб., а также начисленные проценты в размере 2 млн руб.

Процентные доходы по займам, выданным совместным предприятиям, составили 478 млн руб. за 12 месяцев 2023 года (2022: 179 млн руб.).

### 30 **Операции с партнерами, участвующими в совместных предприятиях и владеющими неконтролирующими долями участия**

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Займы, выданные партнерам	6 669	4 477
Авансы, полученные от партнеров	(130)	(194)
	<b>6 539</b>	<b>4 283</b>

В 2023 году Группа выдала займы в размере 3 545 млн руб. партнерам, владеющим неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями на сроки до 7 лет. Займы предоставлены под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2023 года 7,09% (31 декабря 2022 года: 6,29%). Ожидаемые кредитные убытки по займам составили 805 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 15), 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 2023 году аналогичные операции отсутствовали.

### 31 **События после отчетной даты**

В феврале 2024 года Группа провела размещение нового выпуска 2-летних облигаций серии БО-П13 на сумму 24 500 млн руб. со ставкой купона 14,75% годовых.

В январе-марте 2024 года Группа завершила ряд сделок по приобретению долей компаний и классифицировала их как приобретение активов. Стоимость приобретений по договорам купли-продажи составила 28 775 млн руб.

В феврале 2024 года была проведена сделка по приобретению 100% долей ООО "Коммерческий банк "Система". Базовая стоимость сделки 1 454 млн руб. была оплачена денежными средствами. На дату утверждения консолидированной финансовой отчетности Группы оценка эффекта от объединения бизнесов не завершена.

В 2024 году Группа продолжила создавать новые дочерние и совместные предприятия для реализации будущих проектов.

## 32 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	61
(b) Выручка	63
(c) Финансовые доходы и расходы	65
(d) Операции в иностранной валюте	65
(e) Вознаграждения работникам	66
(f) Расход по налогу на прибыль	66
(g) Запасы	67
(h) Основные средства	68
(i) Инвестиционная недвижимость	68
(j) Финансовые инструменты	69
(k) Собственный капитал	73
(l) Резервы	73
(m) Аренда	74

### (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) 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.

**(v) 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.

(vi) **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 признается 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 признается по факту государственной регистрации сделки купли-продажи.

Затраты на заключение договоров с покупателями представляют собой агентские вознаграждения, причитающиеся за услуги заключения договоров с покупателями объектов недвижимости. Данные затраты признаются в качестве актива и амортизируются на основе степени выполнения обязанностей к исполнению и включаются в себестоимость.

#### *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 энергоресурсов 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.

(с)

### Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- изменения в справедливой стоимости финансовых активов, классифицируемых 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, имеющихся 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 общедолевую 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, при наличии признаков обесценения Группа привлекает независимых оценщиков для определения возмещаемой стоимости инвестиционной недвижимости и последующего расчета суммы обесценения.

(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 инструмента, 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, целью 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 долевого 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 долевыми инструментами, 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 расходов».

#### **(viii) Договоры финансовых гарантий**

Гарантии, выданные по обязательствам третьих и связанных сторон, учитываются в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

В соответствии с новой учетной политикой:

- При первоначальном признании выпущенного договора финансовой гарантии Группа оценивает его по справедливой стоимости. Если договор финансовой гарантии был заключен с несвязанной стороной или со связанной стороной, но на рыночных условиях, в отсутствие свидетельств об обратном, его справедливая стоимость на дату первоначального признания, будет равна величине полученной премии. Если же договор финансовой гарантии был выпущен безвозмездно в интересах связанной стороны под общим контролем, его справедливая стоимость, определенная в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», отражается как распределение конечному контролирующему акционеру.
- Впоследствии выпущенные финансовые гарантии оцениваются по наибольшей из следующих двух величин:
  - суммы резерва под ожидаемые кредитные убытки, определенной в соответствии с требованиями по обесценению в МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»; и
  - первоначально признанной суммы за вычетом, когда уместно, общей величины дохода, признанного в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Как правило, справедливая стоимость финансовой гарантии, определенная при первоначальном признании, амортизируется в течение срока действия гарантии на равномерной основе.

(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 превышающих подрядчикам.

(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, проживающим 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) **Группа как арендодатель**

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 прочих доходов.

(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 статьей 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.

## 33 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.	2023	2022
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		26 098	15 283
Плюс: амортизация основных средств		783	791
Плюс: финансовые расходы	8	41 665	22 759
Минус: финансовые доходы	8	(3 412)	(1 929)
Плюс: расход по налогу на прибыль	10	6 968	3 974
<b>Показатель EBITDA</b>		<b>72 102</b>	<b>40 878</b>
Плюс: капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	15	3 809	3 128
Плюс: обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов		1 457	-
Плюс: переменное вознаграждение в виде штрафов, пени и неустойки	6	14 108	4 226
<b>Скорректированный показатель EBITDA</b>		<b>91 476</b>	<b>48 232</b>

### Показатели скорректированного чистого долга

#### Скорректированный чистый долг без проектного финансирования

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Кредиты и займы	20	512 562	282 605
Минус: проектное финансирование	20	(414 815)	(194 977)
Минус: денежные средства и их эквиваленты	18	(21 824)	(9 864)
<b>Скорректированный чистый долг без проектного финансирования</b>		<b>75 923</b>	<b>77 764</b>

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

Кредиты и займы	20	512 562	282 605
Минус: денежные средства и их эквиваленты	18	(21 824)	(9 864)
Минус: остатки на счетах эскроу покупателей Группы	18	(290 692)	(252 488)
<b>Скорректированный чистый долг за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей</b>		<b>200 046</b>	<b>20 253</b>