

**ПАО «ГК «Самолет»**

**Консолидированная финансовая отчетность  
за 2021 год  
и аудиторское заключение независимых  
аудиторов**

## Содержание

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



# Аудиторское заключение НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

## Акционерам и Совету директоров ПАО «Группа компаний «Самолет»

### Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ПАО «Группа компаний «Самолет» (далее – «Компания») и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

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

### Основание для выражения мнения

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

## Ключевые вопросы аудита

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

## Признание выручки в течение времени

См. примечание 6 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Группа признает выручку по договорам с покупателями в большинстве случаев в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов.</p> <p>Прогнозирование итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.</p> <p>Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом значительного компонента финансирования или экономии на процентных расходах и других переменных составляющих, расчет которых технически сложен и сопряжен с риском существенной</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по разным типам договоров с покупателями и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде.</li> <li>— Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сопоставили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных текущих проектов со сложившейся стоимостью строительства квадратного метра в аналогичных завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям.</li> <li>— Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной основе сверили понесенные затраты с подтверждающими документами.</li> <li>— Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения</li> </ul>

ошибки.	<p>обязанности к исполнению по выбранным проектам.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями.</li> <li>— Мы сопоставили примененные ставки дисконтирования с процентными ставками, по нашей оценке, доступными сторонам, получающим финансирование в договоре. Мы выборочно пересчитали значительный компонент финансирования и экономию на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями.</li> <li>— На выборочной основе мы протестировали, зарегистрированы ли договоры Группы с покупателями в Росреестре.</li> </ul>
---------	---

**Признание резерва на завершение строительства**

См. примечание 19 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Существенная доля общих затрат, связанных с реализацией проектов и формирующих полную себестоимость строительства, может быть понесена после исполнения обязанности по договору с покупателем и признания соответствующей выручки, что происходит ввиду длительности строительства всего проекта.</p> <p>По мере возведения объектов недвижимости Группа включает в себестоимость строительства на основе процента их завершенности затраты по строительству объектов социальной и прочей инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность покупателям, и начисляет</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Мы проанализировали подход к распределению общих затрат на возводимые Группой и предназначенные для продажи объекты недвижимости.</li> <li>— На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов в части объектов социальной и прочей инфраструктуры с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, а также с данными бюджетов, использованных для расчетов на предшествующую отчетную дату, и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям.</li> <li>— Мы сопоставили расчет ожидаемых</li> </ul>

<p>соответствующее оценочное обязательство (резерв) на завершение строительства, в случае если указанные затраты будут понесены позднее.</p> <p>Величина резерва оценивается на каждую отчетную дату исходя из требований в разрешительной документации по наличию объектов социальной и прочей инфраструктуры в каждом проекте, ожидаемых затрат по их строительству, процента завершенности возводимых объектов недвижимости, в себестоимость которых распределяется резерв, и временной стоимости денег.</p> <p>Используемые оценки могут значительно изменяться в результате изменений параметров проектов, сроков строительства, цен на материалы и рабочую силу, а расчеты сопряжены с риском существенной ошибки.</p>	<p>затрат на строительство выбранных объектов социальной и прочей инфраструктуры с фактически понесенными затратами на возведение аналогичных объектов в законченных проектах Группы.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Мы сверили на выборочной основе понесенные затраты с подтверждающими документами.</li> <li>— Мы протестировали, используется ли в расчете резерва на завершение строительства по выбранным объектам недвижимости тот же процент завершенности, что и для признания выручки по договорам с покупателями в данном объекте.</li> <li>— Мы пересчитали суммы резерва на завершение строительства на основе подготовленных руководством Группы бюджетов по выбранным проектам.</li> </ul>
<p><b>Влияние событий после отчетной даты</b></p>	
<p>См. примечание 2 (b) и примечание 30 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p><b>Ключевой вопрос аудита</b></p>	<p><b>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</b></p>
<p>После отчетной даты вслед за предпринятой Российской Федерацией специальной военной операцией в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский союз и некоторые другие страны ввели дополнительные более жесткие санкции в отношении России, а также крупных финансовых институтов, предприятий и физических лиц, ограничив транспортное сообщение, торговые и банковские операции, что негативно сказалось на всех секторах экономики, привело к падению</p>	<p>Наряду с другими аудиторскими процедурами мы проанализировали проведенную руководством Группы оценку влияния событий после отчетной даты на финансовое положение Группы и краткосрочные и среднесрочные прогнозы, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— каким образом различные факторы и риски, включая изменение спроса, валютные риски, санкционные ограничения, рост инфляции и ключевой ставки, влияют на деятельность Группы;</li> </ul>

<p>котировок финансовых инструментов, повышению ключевой ставки ЦБ РФ и снижению покупательной способности населения, и, следовательно, существенно повысило степень неопределенности развития экономической ситуации.</p> <p>Как описано в примечании 2 (b), Руководство, проанализировав текущую ситуацию, пришло к выводу об отсутствии существенной неопределенности, которая могла бы поставить под сомнение способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем.</p> <p>С учетом обстоятельств, анализ руководства, приведенный в примечании 30, требует значительной степени суждения и включает различные оценки, допущения и прогнозы, характеризующиеся более высоким уровнем неопределенности.</p> <p>Кроме того, вышеописанные события являются существенными некорректирующими событиями после отчетной даты, которые в соответствии с МСФО 10 События после отчетного периода необходимо раскрыть надлежащим образом в консолидированной финансовой отчетности, включая, характер событий и оценку их влияния.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— степень доступности проектного финансирования для завершения строительства проектов;</li> <li>— насколько обоснованы прогнозы руководства по соблюдению финансовых и нефинансовых ограничительных условий кредитных соглашений;</li> <li>— были ли использованные руководством суждения, прогнозы и допущения реалистичными и соответствующими условиям ведения бизнеса в текущей ситуации на основе всех доступных внутренних и внешних источников, включая анализ объявленных мер поддержки строительной отрасли и ипотечного кредитования правительством Российской Федерации.</li> </ul> <p>Мы оценили адекватность раскрытия информации о событиях после отчетной даты, описания их потенциального влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в обозримом будущем и утверждения о том, что количественную итоговую оценку сделать невозможно.</p>
---	--

### Прочая информация

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

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



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

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

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

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

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

#### **Ответственность аудиторов за аудит (консолидированной) финансовой отчетности**

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

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

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

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



ПАО «ГК «Самолет»

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 8

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

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

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

Фонарева С. Б.



Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 21906100620, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 128/21 от 25 мая 2021 года

АО «КПМГ»

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

Москва, Россия

«26» апреля 2022 года

млн руб.	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<b>АКТИВЫ</b>			
Основные средства		1 105	1 054
Нематериальные активы		1 027	176
Инвестиционная недвижимость	11	1 835	571
Прочие инвестиции	12	12 207	10 510
Авансы выданные за приобретение земельных участков	15	1 520	588
Отложенные налоговые активы	10	2 530	2 786
Прочие внеоборотные активы		23	-
<b>Внеоборотные активы</b>		<b>20 247</b>	<b>15 685</b>
Запасы	13	99 409	57 654
Авансы выданные	15	9 975	6 228
Прочие инвестиции	12	1 172	150
Текущий налог на прибыль		254	280
Дебиторская задолженность	14	7 746	2 178
Активы по договору		63 999	8 849
НДС к возмещению		603	380
Денежные средства и их эквиваленты	16	3 736	4 628
<b>Оборотные активы</b>		<b>186 894</b>	<b>80 347</b>
<b>Итого активов</b>		<b>207 142</b>	<b>96 032</b>

млн руб.	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Уставный капитал	17	1 539	1 539
Добавочный капитал	17	1 272	1 272
Нераспределенная прибыль		7 802	6 207
<b>Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании</b>		<b>10 613</b>	<b>9 018</b>
Неконтролирующая доля участия	24	5 793	1 224
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>16 406</b>	<b>10 243</b>
<b>Обязательства</b>			
Кредиты и займы	18	91 409	20 054
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	20	9 880	4 212
Обязательства по аренде	26	562	315
Отложенные налоговые обязательства	10	4 051	3 087
<b>Долгосрочные обязательства</b>		<b>105 902</b>	<b>27 668</b>
Кредиты и займы	18	41 803	13 110
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	20	29 464	34 474
Обязательства по аренде	26	524	580
Резервы	19	11 717	7 810
Текущий налог на прибыль		345	43
Неконтролирующая доля участия в обществах с ограниченной ответственностью	24	980	2 053
Отложенный доход	18	-	51
<b>Краткосрочные обязательства</b>		<b>84 833</b>	<b>58 122</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>190 735</b>	<b>85 790</b>
<b>Итого собственного капитала и обязательств</b>		<b>207 142</b>	<b>96 032</b>

**ПАО «ГК «Самолет»**  
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2021 год

млн руб.	Прим.	2021	2020
Выручка	6	93 014	60 183
Себестоимость		(68 429)	(44 786)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>24 585</b>	<b>15 397</b>
Коммерческие расходы	7(a)	(3 394)	(2 929)
Административные расходы	7(b)	(5 367)	(3 171)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	22	3 211	13
Обесценение инвестиционной недвижимости	11	(85)	(143)
Прочие расходы, нетто	7(c)	(1 110)	(520)
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b>17 840</b>	<b>8 647</b>
Финансовые доходы	8	740	980
Финансовые расходы	8	(7 749)	(3 882)
<b>Нетто-величина финансовых расходов</b>		<b>(7 009)</b>	<b>(2 902)</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>10 830</b>	<b>5 745</b>
Расход по налогу на прибыль	10	(2 407)	(1 281)
<b>Прибыль за отчетный год</b>		<b>8 423</b>	<b>4 464</b>
Прочий совокупный доход		-	-
<b>Общий совокупный доход за отчетный год</b>		<b>8 423</b>	<b>4 464</b>
<b>Прибыль и общий совокупный доход, причитающиеся:</b>			
Аktionерам Компании		6 533	3 232
Держателям неконтролирующих долей		1 890	1 232
		<b>8 423</b>	<b>4 464</b>
<b>Базовая и разведенная прибыль на акцию, руб.</b>	17	<b>106,1</b>	<b>53,6</b>

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 26 апреля 2022 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор  
 Елистратов А.Н.

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 – 69, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.		<b>Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании</b>				<b>Неконтролирующая доля участия</b>	<b>Итого собственного капитала</b>
Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого			
<b>Остаток на 1 января 2020 года</b>		<b>1 500</b>	-	<b>3 078</b>	<b>4 578</b>	<b>1 045</b>	<b>5 623</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		-	-	3 232	<b>3 232</b>	1 232	<b>4 464</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>							
Отражение неконтролирующей доли в составе обязательств		-	-	-	-	(1 286)	<b>(1 286)</b>
	Выпуск собственных акций	39	1 272	-	<b>1 312</b>	-	<b>1 312</b>
	Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	-	31	<b>31</b>	174	<b>205</b>
	Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль	-	-	(97)	<b>(97)</b>	-	<b>(97)</b>
	Приобретение дочерних обществ у одного из акционеров	-	-	23	<b>23</b>	20	<b>44</b>
	Эффект от реструктуризации дочерних компаний	-	-	(61)	<b>(61)</b>	61	-
	Приобретение контроля над совместным предприятием	-	-	-	-	(22)	<b>(22)</b>
<b>Итого операции с собственниками</b>		<b>39</b>	<b>1 272</b>	<b>(104)</b>	<b>1 208</b>	<b>(1 052)</b>	<b>156</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2020 года</b>		<b>1 539</b>	<b>1 272</b>	<b>6 207</b>	<b>9 018</b>	<b>1 224</b>	<b>10 243</b>

млн руб.	Прим.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании				Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
<b>Остаток на 1 января 2021 года</b>		<b>1 539</b>	<b>1 272</b>	<b>6 207</b>	<b>9 018</b>	<b>1 224</b>	<b>10 243</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		-	-	6 533	<b>6 533</b>	1 890	<b>8 423</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>							
Перенос неконтролирующей доли участия из обязательств в связи с изменением устава	24	-	-	-	-	1 073	<b>1 073</b>
Эффект от досрочного погашения займов, выданных связанным сторонам, признанных при первоначальном признании по справедливой стоимости, за вычетом налога на прибыль	28(с)	-	-	380	<b>380</b>	-	<b>380</b>
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль		-	-	(265)	<b>(265)</b>	(33)	<b>(298)</b>
Эффект от приобретения дочерних предприятий у связанных сторон		-	-	(4)	<b>(4)</b>	-	<b>(4)</b>
Эффект от приобретения активов путем покупки дочерней компании	24(a)	-	-	-	-	187	<b>187</b>
Объявленные и выплаченные дивиденды	17(b), 24(с)	-	-	(5 050)	<b>(5 050)</b>	(345)	<b>(5 394)</b>
Приобретение контроля над совместным предприятием	24(a)	-	-	-	-	1 797	<b>1 797</b>
<b>Итого операции с собственниками</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4 938)</b>	<b>(4 938)</b>	<b>2 679</b>	<b>(2 260)</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2021 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>

млн руб.	Прим.	2021	2020
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Прибыль за отчетный год		8 423	4 464
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		325	345
Доходы от участия в инвестициях, учитываемых методом долевого участия	22	(150)	(13)
Доход от создания совместных предприятий	22	(3 061)	-
Обесценение инвестиционной недвижимости	11	85	143
Финансовые доходы	8	(740)	(980)
Финансовые расходы	8	7 749	3 882
Расход по налогу на прибыль	10	2 407	1 281
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов</b>		<b>15 038</b>	<b>9 122</b>
Увеличение запасов		(35 766)	(1 527)
Увеличение дебиторской задолженности, включая активы по договорам, авансов выданных и НДС к возмещению		(66 655)	(9 858)
Уменьшение кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями		(8 945)	(11 868)
Увеличение резервов		3 717	1 545
<b>Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности, до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>(92 610)</b>	<b>(12 587)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(865)	(753)
Проценты уплаченные		(3 832)	(1 804)
<b>Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности, после уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>(97 306)</b>	<b>(15 144)</b>

**Денежные потоки от инвестиционной деятельности**

Проценты полученные		61	6
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	22	(950)	-
Приобретение дочерних предприятий за вычетом имеющихся у них денежных средств	25(a)	(218)	-
Денежные средства, полученные при приобретении дочерних обществ		25	46
Приобретение основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		(2 380)	(329)
Поступления от продажи основных средств и нематериальных активов		370	73
Предоставление займов и открытие депозитов		(3 493)	(3 049)
Погашение займов		3 100	655
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>		<b>(3 486)</b>	<b>(2 599)</b>

**Денежные потоки от финансовой деятельности**

Выплаты по арендным обязательствам	18(b)	(318)	(269)
Привлечение заемных средств и поступления от размещения облигаций	18(b)	125 099	22 526
Погашение заемных средств и облигаций	18(b)	(18 774)	(5 440)
Дополнительная эмиссия собственных акций	17(a)	-	1 500
Операции с неконтролирующими долями участия	18(b)	(712)	205
Выплата дивидендов	17(b)	(5 394)	-
<b>Чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности</b>		<b>99 901</b>	<b>18 521</b>

**Нетто изменение денежных средств и их эквивалентов**

		(891)	779
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января	16	4 628	4 012
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(1)	(164)
<b>Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря</b>	<b>16</b>	<b>3 736</b>	<b>4 628</b>

Примечание	Стр.	Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	18	20 Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	33
2 Основы учета	18	21 Справедливая стоимость и управление рисками	34
3 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	19	22 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия и прочие вложения в долевые инструменты	40
4 Изменение существенных принципов учетной политики	20	23 Основные дочерние предприятия	43
5 Операционные сегменты	20	24 Неконтролирующая доля участия	44
6 Выручка	21	25 Приобретение дочерних предприятий	45
7 Операционные расходы	22	26 Аренда	46
8 Финансовые доходы и расходы	22	27 Условные активы и обязательства	47
9 Расходы на вознаграждение работникам	23	28 Операции со связанными сторонами	48
10 Расход по налогу на прибыль	23	29 Операции с партнерами, участвующими в совместных предприятиях и владеющими неконтролирующими долями участия	50
11 Инвестиционная недвижимость	25	30 События после отчетной даты	50
12 Прочие инвестиции	25	31 Основные положения учетной политики	52
13 Запасы	26	32 Новые стандарты и разъяснения, ещё не принятые к использованию	67
14 Дебиторская задолженность	27	33 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	69
15 Авансы выданные	27		
16 Денежные средства и их эквиваленты	28		
17 Собственный капитал	28		
18 Кредиты и займы	29		
19 Резервы	33		

## 1 Отчитывающееся предприятие

### (a) Организационная структура и деятельность

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

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

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2021 года составляет 2 193 человек (31 декабря 2020: 1 502 человек).

По состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2020 года конечными бенефициарами Группы являются физические лица, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах, но никто из которых не контролирует более 50% Компании.

Операции со связанными сторонами раскрыты в Примечании 28.

Основной деятельностью Группы является реализация масштабных проектов комплексного освоения территорий в основном в Москве и Московской области.

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

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

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили, постепенно ужесточали и продолжают налагать экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

В феврале 2022 года, после признания независимости Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции Российской Федерации в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск того, что санкции будут вводиться и в дальнейшем, что влечет значительное отрицательное влияние на экономику России. Данные события привели к снижению обменного курса Российского рубля, возросшей волатильности финансовых рынков и значительному повышению уровня экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

Кроме того, пандемия вируса COVID-19 продолжает создавать дополнительную неопределенность в осуществлении хозяйственной деятельности в России.

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

## 2 Основы учета

### (a) Заявление о соответствии МСФО

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

Основные положения учетной политики представлены в Примечании 31.

**(b) Допущение о непрерывности деятельности**

Как указано в Примечании 1(b), недавний рост экономической и геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины привел к росту неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности, применению еще более жестких санкций в отношении России, российских юридических и физических лиц и высоким рискам дополнительных санкций. В связи с этим руководство Группы провело более детальный анализ влияния текущей ситуации на деятельность Группы (см. Примечание 30(a)) и считает, что по-прежнему есть достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

В то же время существует неопределенность в отношении того, каким образом будет развиваться дальнейшая реакция других стран на военную операцию России и последствий уже введенных санкций, а также по-прежнему не исключен рост заболеваемости COVID-19. Обоснованность допущения о непрерывности деятельности Группы зависит от сохранения возможности использования заемных средств в результате соблюдения ограничительных условий (ковантов) кредитных договоров, которые в том числе зависят от уровня прибыльности и сохранения спроса на жилую недвижимость. На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа имеет достаточный запас финансовых средств, включая невыбранные остатки проектного финансирования, позволяющий вести строительство текущих проектов. Кроме того, объявленные меры государственной поддержки строительной отрасли оказывают положительный эффект на поддержание спроса на объекты недвижимости, реализуемые Группой (см. также Примечание 30(a)).

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

**(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности**

Функциональной валютой Компании является российский рубль (далее – рубль или руб.). Также рубль был выбран в качестве валюты презентации. 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 13 «Запасы»;
- Примечание 19 «Резервы»;
- Примечание 25 «Приобретение дочерних предприятий»;
- Примечание 26 «Аренда».

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

- Примечание 2(b) «Допущение о непрерывности деятельности»;
- Примечание 6 «Выручка»;

- Примечание 10 «Расход по налогу на прибыль»;
- Примечание 11 «Инвестиционная недвижимость»;
- Примечание 12 «Прочие инвестиции»;
- Примечание 13 «Запасы»;
- Примечание 19 «Резервы»;
- Примечание 21 «Справедливая стоимость и управление рисками»;
- Примечание 27 «Условные активы и обязательства»;
- Примечание 30 «События после отчетной даты».

#### **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 11 «Инвестиционная недвижимость», 13 «Запасы» и 21 «Справедливая стоимость и управление рисками».

## **4 Изменение существенных принципов учетной политики**

В отчетном периоде не было существенных изменений принципов учетной политики Группы.

Ряд новых требований вступил в силу в 2021 году, с возможностью досрочного применения, которой Группа не воспользовалась. Применение «Реформы базовой процентной ставки – Фаза 2» (поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16) в 2021 году не оказало значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

## **5 Операционные сегменты**

Группа ведет строительство в основном в Москве и Московской Области, которые Руководство рассматривает как один географический регион. Выручка компаний Группы по прочей деятельности (например, услуги ЖКХ) также не существенна за 12 месяцев, завершившихся 31 декабря 2021 года. Продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от выручки Группы.

## 6 Выручка

млн руб.	2021	2020
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	1 011	1 484
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	89 337	57 353
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ	1 868	941
Выручка от строительных услуг	549	1
Прочая выручка	202	293
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>92 967</b>	<b>60 072</b>
Арендный доход	47	111
	<b>93 014</b>	<b>60 183</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 представляет собой, главным образом, выручку от реализации жилых помещений. Доля выручки от реализации нежилых помещений составляет менее 5% от общей суммы выручки Группы от реализации недвижимости.

В выручке за 2021 год была признана сумма в размере 27 080 млн руб. из обязанностей к исполнению по договорам с покупателями, заключенными на 31 декабря 2020 года (2020: 24 182 млн руб.).

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2021 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 70 452 млн руб. из совокупной величины цены сделки по заключенным ДДУ, не выполненным на конец отчетного периода в размере 95 326 млн руб. Оставшуюся часть обязательств по договорам с покупателями Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

В 2021 году Группа признала выручку по договорам долевого участия, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 7 682 млн руб. (2020 год: 5 148 млн руб.), что ориентировочно соответствовало их цене обособленной продажи стоимости на момент заключения договоров.

Цена сделки по договорам с покупателями, заключенными в 2021 году, определялась с учетом значительного компонента финансирования, рассчитанного на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями от 8% до 13,5% (2020: от 10% до 11,4%).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам между льготной и базовой процентными ставками (базовые ставки в 2021 году составляли от 7,25% до 12,83% и льготные ставки от 2,53% до 6,91%). Льготная ставка применяется к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу и дополнительно может снижаться в случаях, когда остатки на счетах эскроу превышают суммы выбранных кредитов, в результате чего фактическая ставка в некоторые периоды снижалась до 0,01%. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2021 году, составила 3 133 млн руб. (2020 год – 272 млн руб.).

В 2021 и 2020 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 1 983 млн руб.

В 2021 году Группа предоставила кредитным организациям компенсацию 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 2 739 млн руб. в 2021 году.

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 1 полугодии 2021 года Группа пересмотрела строительные бюджеты в связи с существенным ростом цен на материалы и услуги на рынке, произошедшим в 2021 году, что привело бы к снижению накопленной выручки по невыполненным обязательствам к исполнению перед покупателями по состоянию на 31 декабря 2020 года на 8%, и эффект был признан в текущем отчетном периоде.

## 7 Операционные расходы

### (a) Коммерческие расходы

млн руб.	2021	2020
Рекламные расходы	2 083	1 595
Оплата труда персонала	839	689
Социальные отчисления	211	156
Прочие расходы	261	489
	<b>3 394</b>	<b>2 929</b>

### (b) Административные расходы

млн руб.	2021	2020
Оплата труда персонала	2 412	1 462
Консультационные услуги	1 049	382
Социальные отчисления	558	347
Амортизация	242	48
Коммунальные и эксплуатационные расходы	145	20
Налог на добавленную стоимость	1	20
Арендная плата	3	45
Прочие административные расходы	956	848
	<b>5 367</b>	<b>3 171</b>

### (c) Прочие расходы, нетто

млн руб.	2021	2020
Резерв по сомнительным долгам	525	421
Расходы по штрафам, пеням, неустойкам и резерв по судебным делам	276	125
Прочие расходы, нетто	309	(27)
	<b>1 110</b>	<b>520</b>

## 8 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2021	2020
<b>Финансовые доходы</b>		
Процентный доход от займов выданных	619	710
Процентный доход по краткосрочным депозитам	112	124
Эффект от модификации финансовых обязательств	-	86
Прочее	9	59
	<b>740</b>	<b>980</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Расходы по курсовым разницам	1	184
Процентные расходы *	10 049	6 446
Эффект от пересогласования условий договора на более раннюю оплату **	1 087	-
Убыток от обесценения финансовых активов по амортизированной стоимости	-	175

млн руб.	2021	2020
Прочее	41	41
Процентные расходы, капитализированные в запасы	(3 429)	(2 964)
	<b>7 749</b>	<b>3 882</b>

\* Процентные расходы включают фактические проценты по займам и кредитам, начисленные в 2021 году в сумме 4 924 млн руб. (2020: 2 093 млн руб.).

\*\* В 2021 году были пересогласованы платежи за земельные участки и произведены досрочные оплаты задолженностей, эффект изменений денежных потоков по ранее признанным финансовым обязательствам был отражен в составе финансовых расходов в размере 1 087 млн руб.

## 9 Расходы на вознаграждение работникам

млн руб.	2021	2020
Заработная плата и премии	5 625	3 519
Отчисления в социальные фонды	1 355	799
	<b>6 979</b>	<b>4 319</b>

## 10 Расход по налогу на прибыль

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

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

млн руб.	2021	2020
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Отчетный год	(1 156)	(721)
	<b>(1 156)</b>	<b>(721)</b>
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	(1 252)	(560)
	<b>(1 252)</b>	<b>(560)</b>
	<b>(2 407)</b>	<b>(1 281)</b>

### Сверка эффективной ставки налога:

	2021		2020	
	млн руб.	%	млн руб.	%
Прибыль до налогообложения	10 830	100%	5 745	100%
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(2 166)	(20%)	(1 149)	(20%)
Невычитаемые расходы	(149)	(1%)	(61)	(1%)
Непризнанный отложенный налоговый актив по убыткам текущего года	(185)	(2%)	(139)	(2%)
Эффект от использования налоговой льготы	93	1%	68	1%
	<b>(2 407)</b>	<b>(22%)</b>	<b>(1 281)</b>	<b>(22%)</b>

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

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн руб.	2021			2020		
	Активы	Обязательства	Нетто-величина	Активы	Обязательства	Нетто-величина
Основные средства	4	(49)	(45)	-	(39)	(39)
Запасы	12 267	(451)	11 816	11 656	(176)	11 481
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 715	(6 638)	(4 923)	570	(12 039)	(11 468)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договору	1 229	(10 956)	(9 727)	211	(2 617)	(2 406)
Прочие инвестиции	560	(1 148)	(588)	367	(401)	(34)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	1 947	-	1 947	2 166	-	2 166
Налоговые активы/(обязательства)	<b>17 722</b>	<b>(19 243)</b>	<b>(1 521)</b>	<b>14 971</b>	<b>(15 272)</b>	<b>(301)</b>
Зачет налога	(15 192)	15 192	-	(12 185)	12 185	-
<b>Чистые налоговые активы/(обязательства)</b>	<b>2 530</b>	<b>(4 051)</b>	<b>(1 521)</b>	<b>2 786</b>	<b>(3 087)</b>	<b>(301)</b>

(с) **Изменение сальдо отложенного налога**

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

млн руб.	1 января 2020 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Признано в составе собственного капитала	Приобретение активов путем покупки компаний	31 декабря 2020 года
	Основные средства	(74)	35	-	-
Запасы	6 048	5 426	-	7	11 481
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(6 965)	(4 504)	-	1	(11 468)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договору	172	(2 579)	-	1	(2 406)
Прочие инвестиции	(55)	(4)	24	-	(34)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	1 087	1 066	-	12	2 166
	<b>214</b>	<b>(560)</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>(301)</b>

(d) **Непризнанные отложенные налоговые обязательства**

По состоянию на 31 декабря 2021 года у Группы было отложенное налоговое обязательство, обусловленное временными разницеми в сумме 8 634 млн руб. (2020: 7 460 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 552 млн руб. на 31 декабря 2021 года (на 31 декабря 2020 года: 367 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 льготы.

## 11 Инвестиционная недвижимость

млн руб.	2021	2020
Сальдо на 1 января	571	978
Амортизация за период	(1)	(1)
Приобретение	1 350	-
Реклассификация в состав/(из состава) основных средств	-	(263)
Обесценение	(85)	(143)
<b>Сальдо на 31 декабря</b>	<b>1 835</b>	<b>571</b>

Инвестиционная недвижимость состоит из объектов инфраструктуры, переданных в аренду, в размере 18 млн руб. (31 декабря 2020: 19 млн руб.), а также земельных участков, предназначенных для строительства объектов коммерческой недвижимости или в отношении которых Группа еще не определила вариант последующего использования, в сумме 1 818 млн руб. (31 декабря 2020: 552 млн руб.). В 2020 году Группа расторгла договоры аренды по части инфраструктурных объектов и стала самостоятельно выступать в качестве оператора. В результате чего была произведена реклассификация из состава инвестиционной недвижимости в состав основных средств балансовой стоимостью в размере 263 млн руб.

Во втором полугодии 2021 года Группа приобрела земельный массив общей площадью порядка 1 740 га, расположенный в Темрюкском районе Краснодарского края. Общая стоимость приобретенных активов составила 1 350 млн руб. На текущий момент Группа изучает варианты реализации девелоперского проекта, окончательный вариант еще не утвержден. По состоянию на конец 2021 года Группа провела проверку на обесценение указанных земельных участков, определив их справедливую стоимость сравнительным методом. Справедливая стоимость данного земельного массива по состоянию на 31 декабря 2021 года была определена независимым оценщиком в размере 2 078 млн руб. Обесценение выявлено не было.

Группа провела проверку на обесценение земельных участков, предназначенных для строительства объектов коммерческой недвижимости, сравнительным методом. В результате было признано обесценение в размере 85 млн руб. (2020 год: 143 млн руб.).

Справедливая стоимость данных объектов отнесена к 3 уровню иерархии справедливой стоимости.

*Анализ чувствительности*

Изменение цены продажи аналогичных земельных участков для объектов инвестиционной собственности, оцениваемых сравнительным методом, на 10% привело бы к изменению справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 264 млн руб. (31 декабря 2020 г.: 57 млн руб.).

## 12 Прочие инвестиции

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<b>Внеоборотные</b>		
Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 696	3 631
Займы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4 249	2 930
Инвестиции в совместные предприятия, учитываемые методом долевого участия (Примечание 22(а))	6 043	3 592
Долгосрочные депозиты	-	193
Прочие инвестиции, включая инвестиции в ассоциированные предприятия, учитываемые методом долевого участия (Примечание 22(б))	220	164

	12 207	10 510
<b>Оборотные</b>		
Оцениваемые по амортизированной стоимости	1 172	117
Оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	32
	<b>1 172</b>	<b>150</b>

Займы предоставлены, главным образом, связанным сторонам и партнерам (Примечания 28 и 29) без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2021 года 3% (31 декабря 2020: 9%). Займы, выданные связанным сторонам, при первоначальном признании были оценены по справедливой стоимости, исходя из рыночной ставки процента, и разница между номинальной и справедливой стоимостью была признана в капитале. Те займы, которые были выданы контрагентам в целях последующего осуществления девелоперских проектов и погашение которых всецело зависит от реализации таких проектов, были классифицированы в оцениваемые по справедливой стоимости, изменение которой в 2021 году составило 267 млн руб. (2020: 110 млн руб.) и было включено в прочие финансовые доходы. Справедливая стоимость отнесена к уровню 3 и была рассчитана, исходя из прогнозируемых денежных потоков на срок от 2 до 10 лет с использованием ставок дисконтирования 12,54% – 26,7% (31 декабря 2020: 8,39% – 21,75%), или стоимости активов, за счет которых планируется погашение данных займов.

Увеличение ставки дисконтирования на 1% и 5% по прочим инвестициям, учитываемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, приводит к снижению справедливой стоимости на 68 млн руб. и 315 млн руб., соответственно. Уменьшение ставки дисконтирования на 1% и 5% имело бы противоположный эффект на справедливую стоимость в том же размере.

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими инвестициями, отражена в Примечании 21.

## 13 Запасы

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Незавершенное строительство (а)	58 181	36 445
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации (б)	39 226	20 110
Готовая продукция и товары для перепродажи	787	589
Прочие	1 215	510
	<b>99 409</b>	<b>57 654</b>

### (а) Незавершенное строительство

Незавершенное строительство по состоянию на конец 2021 года состоит из стоимости затрат на строительство, относимых на непроданные объекты недвижимости, в размере 29 594 млн руб. (31 декабря 2020: 15 558 млн руб.) и стоимости земли, активов в форме права пользования, расходов на инфраструктуру, распределенной в проданные объекты, выручка по которым признается в течение времени по степени завершенности, в размере, отнесенном на оставшийся объем работ, и распределенные на непроданные объекты. Группа ожидает, что все объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших двух лет в соответствии с операционным циклом.

В 2021 году были приобретены земельные участки на общую сумму 14 913 млн руб., оплата за которые производится договорами долевого участия в строящихся Группой домах (2020: 740 млн руб.). В связи с изменением законодательства взаиморасчеты по данным операциям произведены путем перечисления средств продавцу в размере номинала договора, которые затем были размещены в качестве оплаты договоров долевого участия на счетах эскроу. Условия некоторых договоров предусматривают пересмотр цены земельных участков по результатам фактических цен и 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 1 296 млн руб., включив их в кредиторскую задолженность.

Кроме того, в 2021 году Группа приобрела земельные участки и объекты незавершенного строительства на общую сумму 4 338 млн руб. путем приобретения контроля над дочерней компанией (Примечание 25(b)).

В течение 2021 года Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в сумме 3 429 млн руб. (2020: 2 964 млн руб.), и списала в себестоимость реализации 2 629 млн руб. (2020: 1 981 млн руб.).

**(b) Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации**

В 2021 году Группа приобрела несколько земельных участков за 12 850 млн руб. с отсрочкой платежа до 2026 и 2030 гг., обязательства за которые были отражены по справедливой стоимости на момент их первоначального признания, рассчитанной по ставкам дисконтирования 9,2% и 9,7%, соответственно, с отнесением разницы между справедливой и номинальной стоимостью в затраты на приобретение земли. Высвобождение дисконта с момента начала активного девелопмента данных участков капитализируется в стоимость квалифицируемых активов.

**(c) 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% – 26% (2020: 13% – 29,9%).

По результатам тестирования на обесценение в 2021 году обесценение 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.

Увеличение ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов не приводит к обесценению незавершенного строительства по состоянию на 31 декабря 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года часть запасов была представлена в качестве обеспечения по кредитам (Примечание 18(a)).

## 14 Дебиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Отложенные расходы по субсидированию покупателям процентной ставки по ипотечным кредитам	3 724	-
Дебиторская задолженность от связанных сторон	578	253
Торговая дебиторская задолженность	767	610
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	470	309
Прочая дебиторская задолженность	2 206	1 007
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>7 746</b>	<b>2 178</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 21(b).

## 15 Авансы выданные

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<b>Внеоборотные</b>		
Авансы выданные за приобретение земельных участков	1 520	588
	<b>1 520</b>	<b>588</b>

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<b>Оборотные</b>		
Авансы, выданные третьим сторонам	11 582	7 317
Авансы, выданные связанным сторонам	130	122
Резерв по выданным авансам	(1 736)	(1 211)
	<b>9 975</b>	<b>6 228</b>

Выданные авансы представляют собой, главным образом, авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на осуществление строительных работ подрядным способом. 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.

## 16 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Остатки на банковских счетах в рублях	3 736	4 610
Остатки на банковских счетах в долларах США	-	18
<b>Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств</b>	<b>3 736</b>	<b>4 628</b>

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

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Остаток денежных средств на счетах эскроу	137 617	25 304

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 2021 года 164 млн руб. (31 декабря 2020 года 3 740 млн руб.) были размещены на специальных банковских счетах, операции по которым могут осуществляться только в соответствии с требованиями Федерального закона № 214 – ФЗ. Сумма денежных средств, размещенных на краткосрочных депозитах на аналогичных условиях, на 31 декабря 2021 г. составила 22 млн руб. (2020: 100 млн руб.).

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 21.

## 17 Собственный капитал

### (а) Выпуск обыкновенных акций

Уставный капитал Компании на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2021 года состоял из 61 579 358 обычных акций по цене 25 руб. за акцию.

В 2020 году Группа провела первичное размещение акций на Московской бирже в ценовом диапазоне 950 – 1 100 руб. за акцию, в ходе которого была зарегистрирована дополнительная эмиссия обыкновенных акций в размере 1 579 318 штук акций с номиналом 25 руб. Кроме дополнительно выпущенных акций были предложены существующие акции в количестве 1 500 010 штук. В результате проведенного размещения Группа привлекла 1 500 млн руб. и понесла расходы в размере, относящиеся к дополнительной эмиссии акций, 189 млн руб. Соответственно, в консолидированном отчете об изменениях в собственном капитале за 2020 год отражены увеличение уставного капитала на сумму 39 млн руб. и прирост добавочного капитала в размере 1 272 млн руб.

(b) **Дивиденды**

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

(c) **Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию**

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины чистой прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, составившего 61 579 358 штуки в 2021 году (в 2020 году: 60 263 200 штуки). У Группы нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом. Базовая прибыль на акцию в 2021 и 2020 гг составила 106,1 руб. и 53,6 руб., соответственно.

## 18 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 21(b)(iii).

### Основные условия привлечения финансирования

млн руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года	
				Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные
Облигации	Руб.	7,5% – 12%	2022 – 2029	31 311	7 243	11 576	1 376
Обеспеченные банковские кредиты (Примечание 18(a))	Руб.	5% – 12,71%	2022 – 2024	5 734	5 372	-	9 022
Банковские кредиты	Руб.	10,5% – 35,88%	2023	6 492	-	-	1
Банковские кредиты (проектное финансирование)	Руб.	Переменная*	2022 – 2025	47 013	27 922	7 259	2 248
Займы полученные от совместных предприятий	Руб.	13%	2023	318	-	982	-
Займы полученные от третьих сторон	Руб.	6,5% – 7,5%	2023	28	-	-	-
Проценты	Руб.			514	1 266	237	463
<b>Итого</b>				<b>91 409</b>	<b>41 803</b>	<b>20 054</b>	<b>13 110</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 2021 году была в диапазоне 7,25% – 12,83% (2020: 7,25% – 10,5%), и льготную ставку в 2021 году в диапазоне 2,53% – 6,91% (2020: 2,66% – 4,5%), 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 (в 2021 году от 7,95% до 10,5%; в 2020 году от 9,5% до 10,5%), так и плавающей (в 2021 году ключевая ставка ЦБ РФ – от 2,75% до 4,33%; в 2020 году ключевая ставка ЦБ РФ – от 3,0% до 3,73%).

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа нарушила несколько ограничительных условий долгосрочных кредитных договоров и расклассифицировала 12 387 млн руб. обязательств в краткосрочную задолженность. Нарушенные условия не относились непосредственно к строительству и носили технический характер. На дату подписания данной консолидированной финансовой отчетности банки подтвердили свое намерение не предъявлять Группе требования о досрочном погашении по кредитным договорам.

### Привлечение и погашение банковских кредитов

В течение 2021 года Группа привлекла проектное финансирование в виде кредитных линий и банковских кредитов в сумме 75 006 млн руб. для строительства жилых комплексов, а также выкупа земельных участков. Часть привлеченных средств была возвращена в сумме 3 753 млн руб.

В течение 2021 года Группа привлекла 24 693 млн руб. прочего банковского финансирования и погасила 15 021 млн руб.

### Выпуск и погашение облигаций

В 1 квартале 2021 года Группа осуществила размещение облигационного займа на общую сумму 10 400 млн руб. на срок 3 года, ставка купона составила 9,05% годовых.

В 3 квартале 2021 года Группа осуществила размещение облигационного займа на общую сумму 15 000 млн руб. на срок 3 года, ставка купона составила 9,15% годовых.

(а) **Обеспечения**

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года обеспечением по банковским кредитам было:

- права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 48 469 млн руб. и 13 757 млн руб. соответственно;
- имущественные права на строящиеся объекты жилья общей балансовой стоимостью 25 017 млн руб. и 26 972 млн руб. соответственно;
- права требования по договору займа на общую сумму 9 163 млн руб. и 3 320 млн руб. соответственно;
- акции/доли Компании и дочерних обществ.

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

млн руб.	Прим.	Обязательства				Собственный капитал				Итого
		Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля	В составе кредиторской задолженности	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Неконтролирующая доля	
<b>Остаток на 1 января 2021</b>		<b>33 164</b>	<b>895</b>	<b>2 053</b>	<b>565</b>	<b>1 539</b>	<b>1 272</b>	<b>6 207</b>	<b>1 224</b>	<b>46 919</b>
<b>Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>										
Привлечение заемных средств		99 699	-	-	-	-	-	-	-	<b>99 699</b>
Поступления от размещения облигаций		25 400	-	-	-	-	-	-	-	<b>25 400</b>
Погашение облигаций		(1 155)	-	-	-	-	-	-	-	<b>(1 155)</b>
Выплаты		(17 619)	(318)	-	-	-	-	-	-	<b>(17 937)</b>
Дивиденды выплаченные		-	-	-	(5 394)	-	-	-	-	<b>(5 394)</b>
<b>Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>		<b>106 325</b>	<b>(318)</b>	<b>-</b>	<b>(5 394)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100 613</b>
<b>Прочие изменения</b>										
<i>Связанные с обязательствами</i>										
Дивиденды объявленные		-	-	-	5 394	-	-	(5 050)	(345)	-
Капитализированные затраты по займам		(108)	-	-	-	-	-	-	-	<b>(108)</b>
Фактический процентный расход		4 924	107	-	-	-	-	-	-	<b>5 031</b>
Проценты уплаченные		(3 725)	(107)	-	-	-	-	-	-	<b>(3 832)</b>
Приобретение и реструктуризация дочерних обществ	24	-	-	-	-	-	-	(4)	187	<b>183</b>
Перенос неконтролирующей доли участия из обязательств в связи с изменением устава	24	-	-	(1 073)	-	-	-	-	1 073	-
Эффект от досрочного погашения займов, выданных связанным сторонам, признанных при первоначальном признании по справедливой стоимости, за вычетом налога на прибыль		-	-	-	-	-	-	380	-	<b>380</b>
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль		-	-	-	-	-	-	(265)	(33)	<b>(298)</b>
Эффект от получения контроля над совместным предприятием	25(b)	888	-	-	-	-	-	-	1 797	<b>2 685</b>
Прочие изменения*		(5 695)	509	-	(509)	-	-	-	-	<b>(5 695)</b>
Погашение кредитов и процентов за счет раскрытых счетов эскроу		(2 562)	-	-	-	-	-	-	-	<b>(2 562)</b>
Прибыль отчетного периода		-	-	-	-	-	-	6 533	1 890	<b>8 423</b>
<b>Итого прочие изменения, связанные с обязательствами</b>		<b>(6 278)</b>	<b>509</b>	<b>(1 073)</b>	<b>4 885</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 955)</b>
<b>Итого прочие изменения, связанные с собственным капиталом</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 595</b>	<b>4 569</b>	<b>6 164</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2021</b>		<b>133 212</b>	<b>1 086</b>	<b>980</b>	<b>56</b>	<b>1 539</b>	<b>1 272</b>	<b>7 802</b>	<b>5 793</b>	<b>151 741</b>

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

млн руб.	Прим.	Обязательства				Собственный капитал				Итого
		Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля	В составе кредиторской задолженности	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Неконтролирующая доля	
<b>Остаток на 1 января 2020</b>		<b>16 344</b>	<b>1 190</b>	<b>767</b>	<b>39</b>	<b>1 500</b>	<b>-</b>	<b>3 078</b>	<b>1 045</b>	<b>23 963</b>
<b>Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>										
Привлечение заемных средств		16 133	-	-	-	-	-	-	-	16 133
Поступления от размещения облигаций		6 392	-	-	-	-	-	-	-	6 392
Погашение облигаций		(721)	-	-	-	-	-	-	-	(721)
Выплаты		(4 719)	(269)	-	-	-	-	-	-	(4 989)
Поступления от эмиссии акций	17(a)	-	-	-	-	39	1 461	-	-	1 500
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	24	-	-	-	-	-	-	31	174	205
<b>Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>		<b>17 085</b>	<b>(269)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39</b>	<b>1 461</b>	<b>31</b>	<b>174</b>	<b>18 521</b>
<b>Прочие изменения</b>										
<i>Связанные с обязательствами</i>										
Капитализированные затраты по займам		(33)	-	-	-	-	-	-	-	(33)
Обязательства новых компаний		-	-	-	-	-	-	-	(22)	(22)
Процентный расход		2 093	73	-	-	-	-	-	-	2 166
Проценты уплаченные		(1 731)	(73)	-	-	-	-	-	-	(1 804)
Расходы, связанные с первичным публичным предложением акций	17(a)	-	-	-	-	-	(188)	-	-	(188)
Приобретение и реструктуризация дочерних обществ	24	-	-	-	-	-	-	(37)	81	44
Перенос неконтролирующей доли в состав обязательств	24	-	-	1 286	-	-	-	-	(1 286)	-
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль		-	-	-	-	-	-	(97)	-	(97)
Прочие изменения*		(594)	(26)	-	526	-	-	-	-	(93)
Прибыль отчетного периода		-	-	-	-	-	-	3 232	1 232	4 464
<b>Итого прочие изменения, связанные с обязательствами</b>		<b>(265)</b>	<b>(26)</b>	<b>1 286</b>	<b>526</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 521</b>
<b>Итого прочие изменения, связанные с собственным капиталом</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(188)</b>	<b>3 098</b>	<b>6</b>	<b>2 915</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2020</b>		<b>33 164</b>	<b>895</b>	<b>2 053</b>	<b>565</b>	<b>1 539</b>	<b>1 272</b>	<b>6 207</b>	<b>1 224</b>	<b>46 920</b>

## 19 Резервы

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв под судебные иски	Резерв под налоговые риски	Итого
Остаток на 1 января 2020 года	5 783	251	78	6 112
Начислено	1 729	534	-	2 263
Использовано	(356)	(210)	-	(565)
Остаток на 31 декабря 2020 года	7 156	575	78	7 810
Начислено	3 868	2 259	-	6 127
Использовано	(702)	(1 518)	-	(2 220)
Остаток на 31 декабря 2021 года	10 321	1 317	78	11 717

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

### Резерв на завершение строительства

Величина резерва на расходы по завершению строительства представляют 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 2021 году не оказал значительное влияние на показатели консолидированной финансовой отчетности.

На 31 декабря 2021 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 6,1% (на 31 декабря 2020 года: 4,4%) и ставок дисконтирования, зависящих от сроков окончания проектов, от 8,35% до 8,45% (на 31 декабря 2020 года: от 4,91% до 6,27%).

### Резерв под судебные иски

В связи с задержкой сроков сдачи некоторых объектов строительства Группа оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод и начислила соответствующий резерв в размере 1 135 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2021 года (на 31 декабря 2020 года: 294 млн руб.), с учетом моратория по штрафам, введенного в 2020 году (сумма штрафов, уменьшившая выручку за 2021 и 2020 годы, раскрыта в Примечании 6). Оставшаяся сумма резерва в сумме 182 млн руб. на 31 декабря 2021 года (на 31 декабря 2020 года: 282 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.

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

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	9 880	4 212
	<b>9 880</b>	<b>4 212</b>
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Обязательства по договорам с покупателями	11 269	23 160
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	2 166	1 972

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Кредиторская задолженность перед поставщиками	15 729	9 110
Прочие налоги к уплате	301	232
	<b>29 464</b>	<b>34 474</b>

Долгосрочная кредиторская задолженность включает оставшиеся платежи за земельные участки, приобретенные в предыдущих периодах, сроком от 2 до 9 лет и продисконтированные при первоначальном признании по ставке от 9,1% до 10,9%, а также задолженность за земельные участки, приобретенные в 2021 году (Примечание 13(b)).

Обязательства по договорам с покупателями представлены авансовыми платежами, полученными по договорам долевого участия с учетом значительного компонента финансирования в сумме 538 млн руб., а также эффекта от экономии на процентных расходах при реализации.

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 21(b).

## 21 Справедливая стоимость и управление рисками

### (a) Оценка справедливой стоимости

Информация о справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, приведена в Примечании 12. Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентами, займов выданных, депозитов, дебиторской задолженности, учитываемых по амортизированной стоимости, относится к Уровню 3 и рассчитывается исходя из приведенной стоимости ожидаемого платежа с применением ставки дисконтирования, скорректированной на риск для каждого контрагента, по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость финансовых активов Группы, оцениваемых по амортизированной стоимости определяется исключительно в целях раскрытия и существенно не отличается от их балансовой величины по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года справедливая стоимость финансовых обязательств существенно не отличалась от балансовой величины, за исключением кредиторской задолженности за землю (относится к Уровню 3), справедливая стоимость которой ориентировочно на 56 млн руб. выше балансовой (31 декабря 2020: на 167 млн руб. выше балансовой), а также облигаций (относится к Уровню 1), рыночная стоимость которых по состоянию на 31 декабря 2021 года были ниже их балансовой стоимости на 1 047 млн руб. (31 декабря 2020 года: выше балансовой стоимости на 406 млн руб.).

### (b) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

### (i) Основные принципы управления рисками

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

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

(ii) **Кредитный риск**

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

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2011 года
Прочие инвестиции, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4 249	2 962
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 868	3 748
Торговая дебиторская задолженность	1 509	970
Прочая дебиторская задолженность	2 088	1 209
Активы по договору	63 999	8 849
Денежные средства и их эквиваленты	3 736	4 628
<b>Итого</b>	<b>78 450</b>	<b>22 366</b>

**Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости**

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 28), которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки. 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. Дебиторская задолженность анализируется руководством Группы в зависимости от категории. Торговая дебиторская задолженность подразделяется на группы:

*Торговая дебиторская задолженность физических лиц*

Основная часть дебиторской задолженности по договорам с покупателями, представляет собой рассрочки по ДДУ, в качестве обеспечения которых можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости, в связи с чем Группа считает, что ожидаемые кредитные убытки отсутствуют.

*Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны*

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый контрагент (подрядчик) проходит индивидуальную проверку на предмет добросовестности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты, действующие в Группе.

Отдельно рассчитывается уровень ожидаемого кредитного убытка по контрагентам с индивидуально существенной суммой 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 расчеты с подрядчиками по предоставленным им услугам и выставленным претензиям, а также другие индивидуально не существенные 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 (отсутствуют на отчетную дату) или дефолт, в случае возникновения судебных разбирательств (не существенные по состоянию на отчетные даты).

Отдельно рассчитывается уровень ожидаемого кредитного убытка по контрагентам с индивидуально существенной суммой задолженности.

**Активы по договору**

Активы по договору представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями с использованием счетов эскроу. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу

денежные средства в Группу не поступают, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты счета эскроу покупателей объектов недвижимости.

Размер кредитных убытков активам по договорам оценивается как незначительный в связи с тем, что средства, аккумулируются на счетах эскроу покупателями в кредитных учреждениях с рейтингами от Вa3 до Вaa3 согласно рейтинговому агентству Мудис.

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

По состоянию на 31 декабря 2021 года денежные средства и их эквиваленты размещались в крупных российских банках.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемых кредитных убытках в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года:

#### 31 декабря 2021 года

млн руб.	Уровень риска	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне-взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
<b>Финансовые активы</b>						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	189	-	-	189
Активы по договору	Низкий	От ВВ- до ВВ+	63 999	-	-	63 999
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая со связанными сторонами	Средний	-	923	(73)	8%	850
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц (индивидуально оцениваемые позиции)	Высокий/Дефолт	От СС- до С	2	(1)	62%	1
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Низкий	-	506	(36)	7%	470
Прочая дебиторская задолженность	Средний	-	1 895	(155)	8%	1 740
Прочая дебиторская задолженность (индивидуально оцениваемые позиции)	Высокий/Дефолт	От СС- до С	641	(293)	46%	348
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Высокий (по большинству)	От СС до С	3 634	(766)	21%	2 868
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От ВВ- до ВВ+	3 736	-	-	3 736
<b>Всего финансовых активов</b>			<b>75 524</b>	<b>(1 324)</b>	<b>2%</b>	<b>74 200</b>

#### 31 декабря 2020 года

млн руб.

#### Финансовые активы

Торговая дебиторская задолженность от физических лиц	Низкий	-	233	-	-	233
Активы по договору	Низкий	От ВВ- до ВВ+	8 849	-	-	8 849
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая со связанными сторонами	Средний	-	417	(35)	8%	382
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц (индивидуально оцениваемые позиции)	Высокий/Дефолт	От СС- до С	111	(65)	59%	46
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Низкий	-	317	(8)	2%	309
Прочая дебиторская задолженность	Средний	-	1 176	(98)	8%	1 078
Прочая дебиторская задолженность (индивидуально оцениваемые позиции)	Высокий/Дефолт	От СС- до С	223	(93)	42%	131
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Высокий (по большинству)	От СС до С	4 503	(755)	17%	3 748
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От ВВ- до ВВ+	4 628	-	-	4 628
<b>Всего финансовых активов</b>			<b>20 457</b>	<b>(1 053)</b>	<b>5%</b>	<b>19 403</b>

Основные контрагенты Группы не имеют внешних кредитных рейтингов, оценка ожидаемых кредитных рисков по дебиторской задолженности и займам выданным основывается на внутреннем кредитном рейтинге. Группа оценивает уровень внутреннего кредитного рейтинга основываясь на анализе финансовой отчетности контрагентов, истории взаимодействия и расчетов с контрагентами, участия контрагентов в судебных делах и прочих доступных факторов риска. Группа присваивает контрагентам следующие категории рейтингов:

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

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

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

(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 2020

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	13 308	18 394	-	2 455	1 119	7 142	7 678
Прочие кредиты и займы	19 857	21 466	5 545	3 887	2 531	4 357	5 145
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	895	895	-	290	290	1	314
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	4 212	8 665	-	-	-	-	8 665
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	11 082	11 082	-	7 269	3 813	-	-
Выданные гарантии и поручительства	-	2 843	2 843	-	-	-	-
	<b>49 353</b>	<b>63 345</b>	<b>8 388</b>	<b>13 901</b>	<b>7 753</b>	<b>11 500</b>	<b>21 803</b>

31 декабря 2021

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

(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 2021 у Группы имеются финансовые вложения в Евро в сумме 84 млн руб. Сумма денежных средств Группы номинированных в долларах США не существенна (по состоянию на 31 декабря 2020 года сумма денежных средств, номинированных в долларах США составляла 18 млн руб.).

**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 2021 года	31 декабря 2020 года
<b>Инструменты с фиксированной ставкой процента</b>		
Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости	2 798	3 748
Кредиты	(4 394)	(9 023)
Проектное финансирование (эскроу)	(20 119)	(3 038)
Облигации	(38 554)	(12 952)
Займы	(346)	(982)
Обязательства по долгосрочной аренде	(1 086)	(895)
Долгосрочная кредиторская задолженность	(9 880)	(4 212)
	<b>(71 581)</b>	<b>(27 353)</b>
<b>Инструменты с переменной ставкой процента</b>		
Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости	70	-
Кредиты	(13 204)	-
Проектное финансирование (эскроу)	(54 816)	(6 470)
	<b>(67 950)</b>	<b>(6 470)</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 с фиксированной ставкой, в которых банки обладают правом изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ (см. также Примечание 30(а)). При несогласии с уровнем ставки Группа имеет право на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов.

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

Группа классифицировала некоторые финансовые активы с фиксированной ставкой процента в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. По состоянию на отчетную дату справедливая стоимость этих активов составила 4 249 млн руб. Увеличение / уменьшение ставок процента на 5 процентных пунктов не приведет к значительному изменению справедливой стоимости.

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

Обоснованное увеличение ставок процента по привлеченному проектному финансированию с переменными процентными ставками на 5% в 2021 году увеличило бы величину процентных расходов до капитализации их в стоимость запасов в 2021 году на 2 110 млн руб. (2020: 422 млн руб.). Данный анализ проводился исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

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

млн руб.	Совместные предприятия 22(a)	Ассоциированные компании 22(b)	Прочие инвестиции	Итого
<b>на 31 декабря 2020</b>	<b>3 592</b>	<b>154</b>	<b>11</b>	<b>3 757</b>
Приобретения	951	230	19	1 200
Эффект от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости	3 061	-	-	3 061
Доля в прибыли/(убытке)	165	(15)	-	150
Выбытия	(1 727)	(179)	-	(1 906)
<b>на 31 декабря 2021</b>	<b>6 043</b>	<b>189</b>	<b>31</b>	<b>6 262</b>

### (a) Совместные предприятия

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

млн руб.	Жилино / Рязановское	Прочие индивидуально несущественные совместные предприятия	Итого
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	<b>50% – 70%</b>	<b>50% – 51%</b>	
Доля участия (в процентах)			
Внеоборотные активы	15	13	29
Оборотные активы	8 343	3 492	11 835
Долгосрочные обязательства	(635)	(189)	(824)
Краткосрочные обязательства	(354)	(44)	(398)
<b>Чистые активы</b>	<b>7 369</b>	<b>3 272</b>	<b>10 642</b>
Доля Группы в чистых активах (%)	<b>50% – 70%</b>	<b>50% – 51%</b>	
Доля Группы в чистых активах	4 406	1 636	6 043
<b>Балансовая стоимость доли в совместном предприятии</b>	<b>4 406</b>	<b>1 636</b>	<b>6 043</b>

### За 2021 год

Выручка	(81)	(927)	(1 008)
Операционные расходы	67	726	793
Прочие доходы и расходы	13	257	270
Расход по налогу на прибыль	3	(2)	1
<i>Убыток (100%)</i>	<i>2</i>	<i>54</i>	<i>56</i>
<b>Доля Группы в убытке и общем совокупном доходе</b>	<b>7</b>	<b>26</b>	<b>34</b>

млн руб.

### На 31 декабря 2020 года

	Санино / Рязановское	Прочие индивидуально несущественные совместные предприятия	Итого
Доля участия (в процентах)	<b>49% – 50%</b>	<b>50% – 56%</b>	
Внеоборотные активы	130	220	350
Оборотные активы	8 523	687	9 210
Долгосрочные обязательства	(1 473)	(779)	(2 252)

млн руб.

	Саннино / Рязановское	Прочие индивидуально несущественные совместные предприятия	Итого
<b>На 31 декабря 2020 года</b>			
Краткосрочные обязательства	(70)	(50)	(120)
<b>Чистые активы</b>	<b>7 110</b>	<b>78</b>	<b>7 188</b>
Доля Группы в чистых активах (%)	<b>49% – 50%</b>	<b>50% – 56%</b>	
Доля Группы в чистых активах	3 529	36	3 564
Реклассификация в состав дочерних компаний	-	27	27
<b>Балансовая стоимость доли в совместном предприятии</b>	<b>3 529</b>	<b>63</b>	<b>3 592</b>
<b>За 2020 год</b>			
Выручка	(1)	(233)	(234)
Операционные расходы	7	240	248
Прочие доходы и расходы	(118)	58	(60)
Расход по налогу на прибыль	(5)	(13)	(18)
<i>(Прибыль)/убыток (100%)</i>	<i>(117)</i>	<i>52</i>	<i>(65)</i>
<b>Доля Группы в (прибыли)/убытке и общем совокупном доходе</b>	<b>(59)</b>	<b>29</b>	<b>(30)</b>

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для оценки возможного обесценения инвестиций в совместные предприятия по реализации девелоперских проектов в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату. Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 16,5% – 26,5%. По результатам тестирования на обесценение в 2021 году обесценение 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.

Увеличение ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов не приводит к обесценению инвестиций в совместные предприятия по состоянию на 31 декабря 2021 года.

### Создание совместных предприятий

В конце апреля 2021 года с целью реализации проекта по комплексной застройке территории в Люберецком районе Московской области Группа вошла в состав участников общества, оплатив денежными средствами увеличение уставного капитала в размере 1 млн руб. В результате доля Группы в уставном капитале общества составила 70%, чистые активы которого были близки к нулю. Партнеры по совместной деятельности внесли земельные участки в качестве вклада в имущество общества, справедливая стоимость которых составила 3 640 млн руб. Справедливая стоимость земельных участков была определена на основе модели прогнозируемых денежных потоков, которая включала в себя следующие допущения: срок реализации проекта с конца 2021 по 2030 год; потоки денежных средств были продисконтированы по ставке 19,5%. Согласно корпоративному договору об осуществлении прав участников в период до одобрения всеми участниками общества базовой финансовой модели проекта, решения по всем ключевым вопросам должны приниматься единогласно. На 31 декабря 2021 года базовая финансовая модель еще не была согласована. Таким образом, Группа не имела фактического контроля над деятельностью общества и классифицировала свое участие в обществе в качестве совместного предприятия.

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 Группа, через совместное предприятие получила права аренды на земельные участки сроком на 11 лет с целью реализации проекта по жилищному строительству. Справедливая стоимость прав аренды земельных участков была определена на основе модели прогнозируемых денежных потоков, которая включала в себя следующие допущения: срок реализации проекта с конца 2022 по 2035 год; потоки денежных средств были продисконтированы по ставке 25,5%, составила 1 928 млн руб. На 31 декабря 2021 года Группа не имела фактического контроля над деятельностью общества и классифицировала свое участие в обществе в качестве совместного предприятия.

Прочие инвестиции в совместные предприятия в 2021 году составили 500 млн руб., из которых 250 млн руб. были оплачены денежными средствами.

#### **Выбытие совместных предприятий**

Во втором полугодии 2021 года Группа получила контроль над компанией, ранее учитываемой как совместное предприятие и отразила это как приобретение актива. Группа проанализировала признаки наличия контроля и пришла к выводу, что, получив большинство в Совете Директоров, назначив генерального директора, способного направлять значимую деятельность предприятия и управлять финансированием проекта, а также приступив к строительству, вести которое стал 100% принадлежащий Группе генеральный подрядчик, Группа может в большей мере направлять значимые виды деятельности и по сути контролировать операционную деятельность компании. Соответственно, было отражено выбытие инвестиции в сумме 1 727 млн руб.

(b)

#### **Ассоциированные предприятия**

В прошлые периоды Группа инвестировала в онлайн-сервис, предоставляющий услуги по ускоренному выкупу объектов недвижимости на вторичном рынке, а также в проект, развивающий социальную сеть «Вместе.ру». Данные инвестиции были учтены методом долевого участия и их балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года составила 154 млн руб. В первом полугодии 2021 года Группа вложила еще 41 млн в данный проект, а во втором полугодии 2021 года полностью выкупила доли в данном онлайн-сервисе, и классифицировала данное приобретение как приобретение дочерней компании (Примечание 25(а)). Соответственно, было отражено выбытие инвестиций в сумме 179 млн руб.

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 мебелировке 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.

## 23 Основные дочерние предприятия

Наименование	Страна Регистрации	Эффективная доля участия по состоянию на	
		31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
ПАО "ГК "САМОЛЕТ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Россия	100%	100%
ООО "СТРОЙ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЗАРЕЧЬЕ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "БУХТА ЛЭНД"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "ДРУЖБА-ЦЕНТР"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ПУТИЛКОВО"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ТОМИЛИНО"	Россия	100%	100%
ООО "СИТИСТРОЙ-МО"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "СР-ГРУПП"	Россия	57,76%	57,76%
ООО "СТРОЙКОНСАЛТ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-КОРОБОВО"	Россия	66%	66%
ООО "СЗ "ПРИГОРОД ЛЕСНОЕ"	Россия	66%	66%
ООО "СЗ "МИЛВЕРТИН"	Россия	100%	100%
ООО "МЕГАСТРОЙ-МО"	Россия	100%	100%
ООО "СР-СТРОЙ"	Россия	100%	100%
ООО "САМОЛЕТ ЛО"	Россия	70.16%	70.16%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-МОЛЖАНИНОВО"	Россия	70.16%	70.16%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-АЛХИМОВО"	Россия	70.16%	70.16%
ООО "СЕВЕР СТРОЙ"	Россия	70.16%	70.16%
ООО "ЖИЛСТРОЙ-МО"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-МЫТИЩИ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "НЕКРАСОВКА-ИНВЕСТ"	Россия	70.16%	70.16%
ООО "СЗ "ДМ АПАРТМЕНТС"	Россия	70.16%	70.16%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ДУДКИНО"*	Россия	39.29%	39.29%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЮРЛОВО"	Россия	50%	50%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-КАЛИНОВКА"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "ПРИБРЕЖНЫЙ ПАРК" **	Россия	66%	-
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-БАЛАШИХА" **	Россия	100%	-
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-БОГДАНОВСКИЙ ЛЕС" **	Россия	66%	-
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ПОЙМА" **	Россия	66%	-
ООО "СЗ "САНИНО 1" *	Россия	34.38%	-
ООО "СЗ "РЕНОВАЦИЯ-БАЛАШИХА" **	Россия	100%	-
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-РЕНОВАЦИЯ 1" **	Россия	100%	-
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ТАЛЛИНСКОЕ" **	Россия	100%	-
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЛАВРИКИ" **	Россия	100%	-
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЮГ" **	Россия	47.43%	-
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ОЛИМП" *	Россия	50%	-
Прочие компании Группы	Россия	39.29% – 100%	39.29% – 100%

\* были приобретены и отражены как приобретения актива

\*\* учреждены в 2021 году

## 24 Неконтролирующая доля участия

По состоянию на 31 декабря 2021 года неконтролирующая доля участия в обществах с ограниченной ответственностью, являющихся держателями 100% доли в других дочерних компаниях, в размере 980 млн руб. (на 31 декабря 2020 года: 2 053 млн руб.) отражена в составе краткосрочных обязательств, в связи с тем, что уставы дочерних предприятий предусматривают возможность выхода участника с получением действительной стоимости его доли. В течение 2021 года было внесено изменение в устав ООО «Самолет Две столицы», в связи с которым возможность требования выкупа доли участника была отменена. В этой связи неконтролирующая доля участия в данном обществе была перенесена в капитал в сумме 1 073 млн руб.

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

млн руб.	ООО «Самолет Две столицы»		ООО «Мега-Сити»		ООО «СР-Групп»*	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Внеоборотные активы	2 488	6 132	1 267	1 602	306	610
Оборотные активы	59 370	18 829	31 927	15 464	22 049	8 574
Обязательства	(54 737)	(20 685)	(27 728)	(13 468)	(20 035)	(7 359)
Чистые активы/(обязательства)	7 121	4 277	5 467	3 597	2 321	1 825
Неконтролирующая доля	30% – 66%	30%	34%	34%	42%	42%
<b>Балансовая стоимость неконтролирующей доли</b>	<b>3 935</b>	<b>1 283</b>	<b>1 859</b>	<b>1 224</b>	<b>980</b>	<b>770</b>
<b>Итого на 31 декабря 2021 года</b>						<b>6 773</b>
<b>Итого на 31 декабря 2020 года</b>						<b>3 278</b>
Выручка	23 549	10 954	16 593	9 271	10 291	9 375
Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход за год	2 328	1 459	1 492	338	496	1 608
Неконтролирующая доля	30% – 66%	30%	34%	34%	42%	42%
<b>Неконтролирующая доля в прибыли и общем совокупном доходе</b>	<b>1 173</b>	<b>438</b>	<b>507</b>	<b>115</b>	<b>210</b>	<b>679</b>
<b>Итого за 2021 год</b>						<b>1 890</b>
<b>Итого за 2020 год</b>						<b>1 232</b>

\* отражено в составе краткосрочных обязательств

(a) **Изменения неконтролирующих долей**

В результате приобретения контроля над совместным предприятием (Примечание 22(а)), во втором полугодии 2021 года Группа отразила неконтролирующую долю участия в размере 1 797 млн руб. Также, в результате покупки дочернего предприятия у третьей стороны во втором полугодии 2021 года Группа отразила неконтролирующую долю участия в размере 187 млн руб.

Одна из связанных сторон, владеющая неконтролирующей долей участия в одном из дочерних обществ, в 2020 году приобрела дополнительные 3,84% в данном дочернем обществе посредством оплаты увеличения добавочного капитала на сумму 350 млн руб. В результате было отражено увеличение неконтролирующей доли участие на сумму 174 млн руб.

(b) **Эффект от реструктуризации дочерних предприятий**

В 2020 году в результате реструктуризации дочерних компаний Группа приобрела у одного из своих дочерних предприятий, в котором неконтролирующая доля составляла 34%, его дочернее предприятие с отрицательными чистыми активами, зарегистрированное в форме общества с ограниченной ответственностью, в результате чего Группа получила отток капитала в размере 61 млн руб.

(c) **Дивиденды**

В 2021 году дочерние предприятия Группы, в которых есть неконтролирующая доля участия, объявили и выплатили дивиденды по итогам 2020 года в размере 345 млн руб.

## 25 Приобретение дочерних предприятий

(a) **Инпут Лаб**

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

Группа высоко оценивает перспективы развития социальной сети, которая дает возможность повысить лояльность и удовлетворение покупателей (социальная сеть позволяет объединять различные группы по адресу проживания, создавать чаты в мессенджерах, проводить опросы и организовывать мероприятия).

Согласно предварительной оценке Группа отнесла превышение стоимости уплаченного вознаграждения над чистыми активами приобретаемой компании на стоимость нематериальных активов. В течении следующих 12 месяцев Группа проведет финальную оценку идентифицируемых активов приобретенной компании.

**Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства**

млн руб.	ООО «Инпут Лаб»
<b>Внеоборотные активы</b>	<b>405</b>
Основные средства	2
Нематериальные активы	404
<b>Оборотные активы</b>	<b>8</b>
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1
Денежные средства и их эквиваленты	7
<b>Долгосрочные обязательства</b>	<b>-</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>	<b>(9)</b>
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(9)
<b>Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов</b>	<b>404</b>
Стоимость уже имеющейся доли приобретенного предприятия	179
Общая величина переданного возмещения	225

Если бы сделка по приобретению компании была осуществлена 1 января 2021 года, то, по оценкам Группы, консолидированная выручка и прибыль Группы за 2021 год существенно не изменилась.

(b) **Санино**

Во втором полугодии 2021 года Группа получила контроль над компанией, ранее учитываемой как совместное предприятие, инвестиция в которую составляла 1 727 млн руб., и классифицировала в качестве приобретения актива (Примечание 22(а)).

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

**Приобретенные активы и принятые обязательства**

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

## 26 Аренда

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

Группа арендует офисные помещения, земельные участки и оборудование. Договоры аренды оборудования заключаются на срок в среднем на 2 года. Данная аренда представляет собой краткосрочную аренду и/или аренду активов с низкой стоимостью, в отношении которых активы в форме права собственности не признаются в качестве активов в форме права пользования.

(i) **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.	<u>Здания (в составе основных средств)</u>	<u>Земельные участки (в составе запасов)</u>
<b>Остаток на 1 января 2020 года</b>	344	1 896
Амортизационные отчисления за период	(174)	-
Признание в составе себестоимости	-	(99)
Прекращение признания активов в форме права пользования	(15)	-
<b>Остаток на 31 декабря 2020 года</b>	<b>155</b>	<b>1 797</b>
Амортизационные отчисления за период	(129)	-
Признание в составе себестоимости	-	(373)
Поступления активов в форме права пользования	187	672
Прекращение признания активов в форме права пользования	(68)	(292)
<b>Остаток на 31 декабря 2021 года</b>	<b>145</b>	<b>1 804</b>

млн руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года	
				Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные
Обязательства по долгосрочной аренде	Руб.	9,3% – 11,45%	2021 – 2026	562	524	315	580

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<b>Обязательства по долгосрочной аренде на начало периода</b>	<b>895</b>	<b>1 190</b>
Новые договоры	851	-
Процентный расход	107	73
Оплата	(425)	(342)
Досрочное расторжение	(342)	(18)
Единоразовая скидка	-	(8)
<b>Обязательства по долгосрочной аренде на конец периода</b>	<b>1 086</b>	<b>895</b>

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

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

## 27 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, нанесенном 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 19).

(c) **Гарантии и поручительства**

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

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

(d) **Налоговые риски**

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Налоговые органы имеют право налагать крупные штрафы и начислять пени по налогам, просроченным к уплате. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет, а при

определенных обстоятельствах проверка может распространяться и на более ранние периоды. Все эти обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах.

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

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

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

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

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

(e) **Гарантийные обязательства**

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

## 28 **Операции со связанными сторонами**

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

По состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2020 года акционерами Группы являются юридические и физические лица, а бенефициарами – только физические лица, никто из которых не контролирует более 50% голосов в капитале Компании.

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

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2021 года, составило 999 млн руб. (12 месяцев 2020: 532 млн руб.).

Вознаграждение Совета директоров за 2021 год составило 83 млн руб. (12 месяцев 2020: 76 млн руб.).

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

млн руб.	Сумма за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2021 года	2020 года	2021 года	2020 года
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости	417	953	2 369	2 979
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по справедливой стоимости	707	155	723	935
Выручка (прочая)	448	56	504	375
Закупки	(872)	(833)	(97)	(225)

В 2021 году Группа выдала займы в размере 1 239 млн руб. связанным сторонам по ставкам процента ниже рыночной сроком на 1 – 4 года. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2021 года 2,34% (31 декабря 2020: 8,79%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 1 123 млн руб. с отнесением эффекта непосредственно в капитал за вычетом соответствующего отложенного налога как от сделки по операциям со сторонами, действующими от лица акционеров. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 85 млн руб.

В 2021 году связанные стороны досрочно погасили долгосрочные займы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в размере 1 569 млн руб., включая начисленные проценты в размере 43 млн руб. Восстановление ранее признанного дисконта в отношении процентной ставки ниже рыночной в размере 475 млн руб. Группа отразила в составе капитала за минусом соответствующего отложенного налога.

Процентные доходы и изменение справедливой стоимости по займам, выданным связанным сторонам, составили 253 млн руб. за 12 месяцев 2021 года (710 млн руб. за 12 месяцев 2020 года).

Номинальная стоимость облигаций, приобретенных связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 9 млн руб. (31 декабря 2020 года: 373 млн руб.).

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

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

млн руб.	Сумма за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2021 года	2020 года	2021 года	2020 года
Выданные займы, оцениваемые по амортизированной стоимости	44	472	61	505
Выданные займы, оцениваемые по справедливой стоимости	186	1 075	613	419
Займы, полученные от совместных предприятий	-	(982)	(394)	(1 087)
Деятельность генерального подрядчика	470	-	204	-

В 2021 году Группа выдала займы в размере 338 млн руб. совместным предприятиям сроком на 1 – 4 года. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2020 года 9,44% (31 декабря 2019: 11,78%). Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 43 млн руб.

Процентные доходы по займам, выданным совместным предприятиям, составили 31 млн руб. за 12 месяцев 2021 года.

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

млн руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по справедливой стоимости	2 913	1 609
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по амортизированной стоимости	390	265
Авансы, полученные от партнеров	(194)	(194)
	<b>3 110</b>	<b>1 680</b>

В 2021 году Группа выдала займы в размере 1 786 млн руб. партнерам, владеющим неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями на 3-6 лет. Займы предоставлены под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2021 года 7,81% (31 декабря 2020 года: 10,13%). Ожидаемые кредитные убытки по займам, оцениваемым по амортизированной стоимости, составили 86 млн руб. По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа выступила поручителем перед банком по обязательствам одного из партнеров в сумме 300 млн руб. По оценке Группы, вероятность оттока денежных средств по данным договорам невысокая.

## 30 События после отчетной даты

### (a) Изменение условий хозяйствования в России

В феврале 2022 года, после признания самопровозглашенных республик Донецка и Луганска, а также объявления и начала специальной военной операции в Украине Российской Федерацией, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные более жесткие санкции в отношении России, в том числе многих российских финансовых институтов, предприятий и физических лиц. Были введены ограничения на поставку и приобретение различных товаров и услуг, транспортное сообщение, банковские и финансовые операции. В качестве ответной меры Правительство РФ ввело ограничения на валютные операции, а Центральный Банк РФ повысил ключевую ставку сначала до 20%, затем опустил ее до 17%. Кроме того, многие международные компании объявили о приостановке работы в России и торговли на российском рынке. Данные обстоятельства привели к повышенной волатильности финансовых рынков, падению котировок финансовых инструментов, росту уровня инфляции и снижению покупательной способности населения. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций, что окажет еще большее отрицательное влияние на экономику России. Прогнозировать развитие событий в текущих условиях стало сложнее, так как значительно возрос уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

Руководство Группы провело анализ основных финансовых и операционных рисков, возможных вследствие сложившейся ситуации для Группы, а также разработало ряд мер, направленных на уменьшение негативного влияния экономического противостояния России и ряда других стран. Построив прогноз движения денежных средств в стрессовых условиях, руководство Группы пришло к выводу, что Группа обладает достаточной ликвидностью для ведения деятельности в обозримом будущем. В то же время в связи с возросшей волатильностью в экономике и геополитическими рисками любые допущения и суждения в отношении прогнозных данных сопряжены с существенной неопределенностью.

#### (i) Риск ликвидности

Текущие девелоперские проекты планируются быть достроенными за счет средств проектного финансирования, договоры на которое уже заключены, чтобы обеспечить строительство в рамках согласованных бюджетов как минимум на ближайшие 12 месяцев. В то же время кредитные договоры содержат ряд ограничительных условий. По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа нарушила несколько ограничительных условий долгосрочных кредитных договоров и расклассифицировала соответствующие обязательства в краткосрочную задолженность (Примечание 18). Нарушенные ограничения не связаны с реализацией строительства и носят технический характер. На дату одобрения данной консолидированной финансовой отчетности банки подтвердили свое намерение не предъявлять Группе требования о досрочном погашении по кредитным договорам. Краткосрочные обязательства по проектному финансированию в общей сумме 29 416 млн руб. планируются к погашению за счет средств, раскрытых со счетов эскроу. Группа прогнозирует, исходя из текущих условий, что в ближайшие 12 месяцев сможет выполнить основные ковенанты действующих кредитных договоров, основываясь на допущении, что темпы продаж не снизятся более чем на 30% по сравнению с изначальными прогнозами (по состоянию на 31 декабря 2021 г.) и себестоимость строительства существенно не возрастет. Однако в случае ухудшения геополитической обстановки, которое может привести к существенному росту инфляции и большему падению покупательной способности населения, такие ограничительные условия как показатели эффективности и скорректированного чистого долга к другим данным и темпы продаж, которые содержатся в договорах по значительной части кредитного портфеля, могут быть нарушены.

Группа постоянно отслеживает соблюдение условий кредитных договоров, считает несоблюдение ограничительных условий по кредитным договорам маловероятным в связи с тем, что была тщательно проработана сметная документация, найдены пути по замене дорогостоящих комплектующих и сокращению некоторых затрат и уже объявленное на дату одобрения консолидированной финансовой отчетности продление программы льготного кредитования участников долевого строительства Постановлением Правительства РФ от «29» марта 2022 года № 508 должно поддержать текущий спрос на рынке. 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.

Поставщики Группы находятся большей частью на территории РФ, и Группа не испытывает сложности в осуществлении платежей в связи с наложенными санкциями в отношении многих банков и запретом на их работу по системе SWIFT.

(ii) *Валютный риск*

Большинство операций, активов и обязательств Группы выражены в рублях, в результате чего Группа не подвержена валютным рискам.

(iii) *Процентный риск*

Группа привлекает проектное и иное финансирование и подвержена значительному процентному риску. Процентные ставки по кредитам на общую сумму 73 290 млн руб. по состоянию на отчетную дату зависят от ключевой ставки ЦБ РФ, которая выросла в 2 раза.

По состоянию на 31 декабря 2021 года заемные средства на общую сумму 60 086 млн руб., полученные в рамках проектного финансирования под переменную процентную ставку, зависящую от ключевой ставки ЦБ РФ, были покрыты денежными средствами на счетах эскроу, а процент покрытия по большинству из них значительно превышал 150%, что позволяло применять фиксированную минимальную льготную ставку кредитования. На дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности процент покрытия обязательств по кредитам средствами на счетах эскроу сохранился по большинству из них, что позволяет Группе продолжать применять фиксированную минимальную льготную ставку кредитования.

Часть непроктных долговых обязательств Группы, составляющая на 31 декабря 2021 года 13 204 млн руб., также привязана к ключевой ставке Центрального банка РФ. Повышение ключевой ставки до 17% приведет к росту процентных расходов в годовом исчислении на ориентировочно 1 122 млн руб., исходя из допущения, что долговые обязательства останутся на том же уровне, что и по состоянию на 31 декабря 2021 года.

Часть непроктных долговых обязательств Группы, составляющая на 31 декабря 2021 года 4 394 млн руб., была привлечена по фиксированным ставкам. При этом за банками оставалось право повышения ставки в случае существенного изменения ключевой ставки ЦБ РФ. На дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности часть банков, долговые обязательства по которым по состоянию на 31 декабря 2021 года составляли 2 797 млн руб., воспользовались своим правом, увеличив процентные ставки на 4,5 процентных пункта, что приведет к росту процентных расходов в годовом исчислении на 126 млн руб. По оставшимся обязательствам Группа не ожидает пересмотра условий кредитования.

Группа полагает, что вышеуказанные дополнительные процентные расходы существенно не ухудшат ее ликвидность. Информация о чувствительности к процентным рискам, а также о структуре долга и средствах, полученных на счетах эскроу, раскрыта в Примечаниях 18 и 21(b).

(iv) *Кредитный риск*

Введение санкций, скорее всего, непосредственно повлияет на способность некоторых покупателей погасить свою задолженность перед Группой. Доля торговой дебиторской задолженности составляет менее 1% от выручки, поэтому увеличение доли просроченной задолженности не окажет существенного влияния на финансовое состояние Группы.

Часть денежных средств Группы, а также средств покупателей на счетах эскроу размещены в российских банках, в отношении которых Европейским Союзом и Соединёнными Штатами Америки введены санкции. Учитывая текущее финансовое состояние банков-партнеров, меры их государственной поддержки, Группа не ожидает значительного повышения кредитного риска.

Группа предоставила займы партнерам и связанным сторонам на общую сумму 4 492 по состоянию на 31 декабря 2021 г., возврат 3 049 которых зависит от успешной реализации совместных проектов. В связи с ростом рисков, присущих проектам в такой нестабильной ситуации, справедливая стоимость большинства прочих инвестиций снизится (информация о чувствительности справедливой стоимости к ставкам дисконтирования раскрыта в Примечании 21), а также Группа не исключает, что вырастет вероятность дефолта по большинству категорий контрагентов, займы которым оцениваются по амортизированной стоимости, что может привести к дополнительным резервам на ожидаемые кредитные убытки.

Группа также оценила возможность обесценения инвестиций в совместные предприятия, созданные с целью реализации новых девелоперских проектов, и запасов путем тестирования финансовых моделей на чувствительность к основным параметрам, включая ставки дисконтирования (Примечания 13(с) и 22(а)).

(v) *Операционные риски*

Завершение строительства объектов недвижимости, по которым заключены договоры с покупателями и получены средства на счета эскроу, ожидается в период от одного года до двух лет. Руководство не прогнозирует значительного увеличения рисков, связанных с существенным снижением рентабельности, как указывалось выше, или несвоевременным завершением строящихся объектов. Введенные санкции против России привели к срывам поставок некоторых строительных материалов, однако доля их в себестоимости строительства невелика, и в настоящий момент Группа нашла альтернативных поставщиков по большей части необходимых материалов.

Группа не ожидает существенного роста себестоимости в текущих проектах, так как большинство объемов работ на ближайшие 12 месяцев уже законтрактовано, а в отношении незаконтрактованных объемов ведутся работы по оптимизации проектных решений. В то же время в связи с растущей инфляцией рост цен вероятен, что не должно сказаться на общем уровне доходности, так как в случае решения о дополнительных выплатах поставщикам или контрактации на новых условиях определенная компенсация произойдет за счет повышения цен на недвижимость.

Очевидно, что российская экономика пострадает от уже введенных и потенциальных будущих санкций, что уже негативно сказалось на объемах продаж. Группа прогнозирует, что сможет реализовать объекты недвижимости во всех строящихся проектах по ценам, обеспечивающим достаточный уровень прибыльности, но может замедлиться их темп продаж, основываясь на допущении сохранения платежеспособного спроса благодаря мерам государственной поддержки ипотечного кредитования и отдельных слоев населения.

Группа ведет переговоры с несколькими банками о предоставлении проектного финансирования под новые проекты/очереди, однако, если не будут найдены приемлемые условия по уровню процентных расходов в таких проектах, не произойдет снижение ключевой ставки или не появится возможность использовать субсидированную процентную ставку, начало строительства новых проектов может быть отложено.

Руководство Группы продолжает внимательно следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения. В связи с быстрым развитием событий и сложностью прогнозирования всего спектра их последствий не представляется возможным произвести общую оценку влияния всех событий после отчетной даты на финансовое положение Группы.

(b) **Приобретение новых проектов**

В начале 2022 года Группа приобрела 95.01% доли в уставном капитале ООО «СПб Реновация», являющегося владельцем ряда застройщиков, осуществляющих реализацию девелоперских проектов в Санкт-Петербурге, у связанной стороны. Стоимость приобретения по договору купли-продажи составила 13 108 млн руб. с графиком платежей до середины 2023 года. Часть цены сделки планируется к оплате путем зачета встречных требований по займам, выданным в размере 1 648 млн руб. В конце 2021 года Группа начала активное развитие в регионах РФ. Выход на рынки Санкт-Петербурга Группа рассматривает как новый сегмент отчетности.

(c) **Финансирование**

В феврале 2022 года Группа провела размещение нового выпуска 6-летних облигаций серии БО-П11 на сумму 20 000 млн руб. со ставкой купона 12,7% годовых.

После отчетной даты Группы открыла проектное финансирование по ряду новых очередей. Общая сумма выбранных средств по новым проектным кредитам на дату утверждения отчетности составила 4 001 млн руб. Также после отчетной даты Группа привлекла непроектное финансирование в размере 1 004 млн руб. по плавающей процентной ставке.

## 31 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	53
(b) Выручка	55
(c) Финансовые доходы и расходы	57
(d) Операции в иностранной валюте	57

(e) Вознаграждения работникам	58
(f) Расход по налогу на прибыль	58
(g) Запасы	59
(h) Основные средства	60
(i) Инвестиционная недвижимость	60
(j) Финансовые инструменты	61
(k) Собственный капитал	65
(l) Резервы	65
(m) Аренда	66
(n) Прочие расходы	67

(a) **Принципы консолидации**

(i) **Сделки по объединению бизнеса**

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

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

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

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

Группа оценивает гудвилл на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

(ii) **Неконтролирующие доли**

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

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

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

**(iii) Дочерние предприятия**

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

**(iv) Приобретения бизнеса под общим контролем**

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

**(v) Потеря контроля**

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

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

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

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

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

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

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

(vii) **Операции, исключаемые при консолидации**

Внутригрупповые остатки и операции, а также нерезализованные 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 учитываются 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 активов по договору.

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

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

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

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

#### *Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ*

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

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

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

#### **(ii) *Арендный доход***

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

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

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

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

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

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

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

(с)

### Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(d)

### Операции в иностранной валюте

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

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

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

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

(e) **Вознаграждения работникам**

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

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

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

(f) **Расход по налогу на прибыль**

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

(i) **Текущий налог**

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

(ii) **Отложенный налог**

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

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

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

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

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

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены

урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

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

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

(g) **Запасы**

Запасы включают объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи, по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, земельные участки на стадии подготовки технической документацией 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, привлекая независимых оценщиков.

(j) **Финансовые инструменты**

(i) **Признание и первоначальная оценка**

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

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

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

(ii) **Финансовые активы - классификация и последующая оценка**

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевого 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, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

При первоначальном признании инвестиций в долевого инструмента, 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 убытка, 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 90 дней.

#### **Оценка ОКУ**

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

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

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

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

#### **Представление информации об обесценении**

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

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

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

(k) **Собственный капитал**

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

(l) **Резервы**

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

(i) **Гарантийный резерв**

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

(ii) **Обременительные договоры**

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

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

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

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

(iv) **Резерв по судебным разбирательствам**

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

(v) **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 и финансовых результатах в зависимости от видов налогов, в отношении которых возник риск.

(m) **Аренда**

(i) **Определение наличия аренды**

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

(ii) **Группа как арендатор**

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

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

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

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

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

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

Группа как арендодатель – см. примечание 31(m)(ii).

(n) **Прочие расходы**

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

## 32 Новые стандарты и разъяснения, ещё не принятые к использованию

Ряд новых требований вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2021 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

(a) **Обременительные договоры – затраты на исполнение договора (Поправки к МСФО (IAS) 37)**

Данные поправки уточняют, какие затраты предприятие включает при определении величины затрат на исполнение договора для того, чтобы оценить, является ли договор обременительным. Данные поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2022 года или после этой даты, в отношении договоров, которые имеются на дату первого применения поправок. На дату первоначального применения суммарный эффект применения поправок признается в качестве корректировки остатка нераспределенной прибыли на начало периода или других компонентов собственного капитала соответствующим образом. Сравнительные данные не пересчитываются. Группа определила, что все договоры, имеющиеся по состоянию на 31 декабря 2021 года, будут выполнены до вступления поправок в силу.

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

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

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

(с) **Прочие стандарты**

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

- Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19 затрагивающие периоды после 30 июня 2021 года (Поправка к МСФО (IFRS) 16).
- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2018-2020 гг. – различные стандарты.
- Основные средства: поступления до использования по назначению (Поправки к МСФО (IAS) 16) «Основные средства»).
- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3).
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1).
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».
- Раскрытие учетной политики (Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям 2 по МСФО).
- Определение бухгалтерских оценок (Поправки к МСФО (IAS) 8).

## 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.	2021	2020
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		8 423	4 464
Плюс: амортизация основных средств		325	345
Плюс: финансовые расходы	8	7 749	3 882
Минус: финансовые доходы	8	(740)	(980)
Плюс: расход по налогу на прибыль	10	2 407	1 281
<b>Показатель EBITDA</b>		<b>18 164</b>	<b>8 992</b>
Плюс: капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	13	2 629	1 981
Плюс: обесценение инвестиционной недвижимости	11	85	143
Плюс: начисление резерва под судебные иски	19	2 259	534
<b>Скорректированный показатель EBITDA</b>		<b>23 138</b>	<b>11 651</b>

### Показатели скорректированного чистого долга

#### Скорректированный чистый долг без проектного финансирования

млн руб.	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Кредиты и займы	18	133 212	33 164
Минус: банковские кредиты (эскроу)	18	(75 768)	(9 674)
Минус: денежные средства и их эквиваленты	16	(3 736)	(4 628)
<b>Скорректированный чистый долг без проектного финансирования</b>		<b>53 708</b>	<b>18 862</b>

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

Кредиты и займы	18	133 212	33 164
Денежные средства и их эквиваленты	16	(3 736)	(4 628)
Минус: остатки на счетах эскроу покупателей Группы	16	(137 617)	(25 304)
<b>Скорректированный чистый долг за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей</b>		<b>(8 141)</b>	<b>3 232</b>