

**ПАО «ГК «Самолет»**

**Консолидированная промежуточная  
сокращенная финансовая отчетность  
за 6 месяцев, закончившихся  
30 июня 2022 года**

## Содержание

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	5
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	7
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале	8
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	10
Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	12

# **Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности**

**Акционерам и Совету Директоров  
ПАО «Группа компаний «Самолет»**

## **Вступление**

---

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении ПАО «Группа компаний «Самолет» (далее «Компания») и его дочерних предприятий (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2022 года и соответствующих консолидированных промежуточных сокращенных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

## **Объем обзорной проверки**

---

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка заключается в направлении запросов, главным образом сотрудникам, отвечающим за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также в проведении аналитических и прочих обзорных процедур. Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, вследствие чего не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.

## **Вывод**

---

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2022 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».



Фонарева С.Б.

АО «Кэпт»

Москва, Россия

29 августа 2022 года



**ПАО «ГК «Самолет»**  
*Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении  
по состоянию на 30 июня 2022 года*

млн руб.	Прим.	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
<b>АКТИВЫ</b>			
Основные средства		1 871	1 105
Нематериальные активы		17 659	1 027
Инвестиционная недвижимость	13	2 053	1 835
Прочие инвестиции	14	13 907	12 207
Авансы выданные за приобретение земельных участков		1 047	1 520
Отложенные налоговые активы		4 070	2 530
Прочие внеоборотные активы		23	23
<b>Внеоборотные активы</b>		<b>40 630</b>	<b>20 247</b>
Запасы	15	133 647	99 409
Авансы выданные		17 768	9 975
Прочие инвестиции	14	1 188	1 172
Текущий налог на прибыль		217	254
Дебиторская задолженность	16	12 964	7 746
Активы по договору		91 841	63 999
НДС к возмещению		937	603
Денежные средства и их эквиваленты		2 657	3 736
<b>Оборотные активы</b>		<b>261 219</b>	<b>186 894</b>
<b>Итого активов</b>		<b>301 849</b>	<b>207 142</b>

млн руб.	Прим.	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Уставный капитал	17	1 539	1 539
Добавочный капитал		1 272	1 272
Нераспределенная прибыль		8 041	7 802
<b>Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании</b>		<b>10 852</b>	<b>10 613</b>
Неконтролирующая доля участия		7 243	5 793
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>18 095</b>	<b>16 406</b>
<b>Обязательства</b>			
Кредиты и займы	18	148 608	91 409
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	20	13 565	9 880
Обязательства по аренде	23(b)	557	562
Отложенные налоговые обязательства		9 577	4 051
<b>Долгосрочные обязательства</b>		<b>172 307</b>	<b>105 902</b>
Кредиты и займы	18	41 987	41 803
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	20	53 381	29 464
Обязательства аренде	23(b)	706	524
Резервы	19	14 817	11 717
Текущий налог на прибыль		556	345
Неконтролирующая доля участия в обществах с ограниченной ответственностью		-	980
<b>Краткосрочные обязательства</b>		<b>111 447</b>	<b>84 833</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>283 754</b>	<b>190 735</b>
<b>Итого собственного капитала и обязательств</b>		<b>301 849</b>	<b>207 142</b>

**ПАО «ГК «Самолет»**

*Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года*

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2022 года	2021 года
Выручка	7	66 251	33 276
Себестоимость продаж		(44 296)	(24 865)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>21 955</b>	<b>8 411</b>
Коммерческие расходы	8	(2 201)	(1 699)
Административные расходы	9	(4 481)	(2 424)
Доходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	14	705	2 513
Переоценка инвестиционной недвижимости	13	75	(85)
Прочие расходы, нетто		(595)	(311)
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b>15 458</b>	<b>6 405</b>
Финансовые доходы	10	712	431
Финансовые расходы	10	(9 435)	(2 734)
<b>Чистые финансовые расходы</b>		<b>(8 723)</b>	<b>(2 303)</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>6 735</b>	<b>4 101</b>
Расход по налогу на прибыль	12	(1 398)	(947)
<b>Прибыль за отчетный период</b>		<b>5 337</b>	<b>3 154</b>
<b>Общий совокупный доход за отчетный период</b>		<b>5 337</b>	<b>3 154</b>
<b>Прибыль и общий совокупный доход, причитающаяся:</b>			
Собственникам Компании		3 717	2 635
Держателям неконтролирующих долей, представленных в капитале		1 620	520
		<b>5 337</b>	<b>3 154</b>
<b>Базовая и разведенная прибыль на акцию, руб.</b>		<b>60,6</b>	<b>42,8</b>

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была утверждена руководством 29 августа 2022 года, и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

Елистратов А.Н.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам

Грознова Н.Е.




млн руб.

	Прим.	Капитал, причитающийся акционерам Компании				Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
<b>Остаток на 1 января 2022 года</b>		<b>1 539</b>	<b>1 272</b>	<b>7 802</b>	<b>10 613</b>	<b>5 793</b>	<b>16 406</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	-	3 717	3 717	1 620	5 337
<b>Операции с собственниками Компании</b>							
Эффект от досрочного погашения займов, выданных связанным сторонам, признанных при первоначальном признании по справедливой стоимости, за вычетом налога на прибыль	25(с)	-	-	31	31	2	33
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль	25(с)	-	-	(51)	(51)	-	(51)
Выкуп собственных акций		-	-	(1 630)	(1 630)	-	(1 630)
Эффект от приобретения активов путём внесения в капитал дочерней компании	15	-	-	693	693	693	1 386
Объявленные дивиденды	17(b)	-	-	(2 521)	(2 521)	(1 847)	(4 368)
Перенос неконтролирующей доли из состава обязательств*		-	-	-	-	980	980
<b>Итого операций с собственниками</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3 478)</b>	<b>(3 478)</b>	<b>(172)</b>	<b>(3 650)</b>
<b>Остаток на 30 июня 2022 года</b>		<b>1 539</b>	<b>1 272</b>	<b>8 041</b>	<b>10 852</b>	<b>7 241</b>	<b>18 093</b>

\* В первом полугодии 2022 года было внесено изменение в устав ООО «СР-Групп», 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 980 млн руб.



млн руб.

	Капитал, причитающийся акционерам Компании				Неконтролирующая доля	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>10 242</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	-	-	2 635	<b>2 635</b>	520	<b>3 155</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>						
Эффект от досрочного погашения займов, выданных связанным сторонам, признанных при первоначальном признании по справедливой стоимости, за вычетом налога на прибыль	-	-	346	<b>346</b>	-	<b>346</b>
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль	-	-	(31)	<b>(31)</b>	2	<b>(29)</b>
Эффект от приобретения дочернего предприятия у связанной стороны	-	-	(4)	<b>(4)</b>	-	<b>(4)</b>
Объявленные дивиденды	-	-	(2 525)	<b>(2 525)</b>	-	<b>(2 525)</b>
Перенос неконтролирующей доли в состав обязательств	-	-	-	-	(116)	<b>(116)</b>
<b>Итого операций с собственниками</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 214)</b>	<b>(2 214)</b>	<b>(114)</b>	<b>(2 328)</b>
<b>Остаток на 30 июня 2021 года</b>	<b>1 539</b>	<b>1 272</b>	<b>6 628</b>	<b>9 439</b>	<b>1 630</b>	<b>11 069</b>

**ПАО «ГК «Самолет»**  
 Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств  
 за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2022 года	2021 года
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Прибыль за отчетный период		5 337	3 154
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		229	122
Доход от создания совместных предприятий	14	-	(2 547)
(Доходы)/Расходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	14	(27)	33
Дооценка инвестиции в дочернюю компанию	23(а)	(678)	-
Обесценение инвестиционной недвижимости	13	(75)	85
Финансовые доходы	10	(712)	(431)
Финансовые расходы	10	9 435	2 734
Расход по налогу на прибыль	12	1 398	947
		<b>14 907</b>	<b>4 097</b>
<b>Изменение:</b>			
Запасов		(25 288)	(10 229)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам, авансов выданных и НДС к возмещению		(41 272)	(20 320)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями		10 012	(3 533)
Резервов		1 916	(324)
<b>Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>(39 725)</b>	<b>(30 309)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(1 046)	(359)
Проценты уплаченные		(3 643)	(1 151)
<b>Чистый поток денежных средств, использованный в операционной деятельности</b>		<b>(44 414)</b>	<b>(31 819)</b>

**ПАО «ГК «Самолет»**  
*Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств  
за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года*

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2022 года	2021 года
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>			
Приобретение инвестиций		(175)	(22)
Проценты полученные		15	41
Предоставление займов		(2 446)	(1 078)
Денежные средства, полученные при приобретении дочерних предприятий		540	-
Приобретение основных средств		(1 239)	(35)
Поступления от продажи основных средств и нематериальных активов		640	-
Возврат предоставленных займов		248	1 636
<b>Чистый поток денежных средств, полученный от / (использованный) в инвестиционной деятельности</b>		<b>(2 417)</b>	<b>542</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Выплаты по арендным обязательствам		(183)	(177)
Привлечение заемных средств		85 688	36 178
Выплаты по заемным средствам		(38 835)	(7 144)
Выкуп собственных акций		(1 630)	-
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля		712	-
<b>Чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности</b>		<b>45 752</b>	<b>28 858</b>
<b>Нетто (уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>			
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		(1 079)	(2 417)
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		3 736	3 628
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>		<b>2 657</b>	<b>2 210</b>

<b>Примечание</b>	<b>Стр.</b>	<b>Примечание</b>	<b>Стр.</b>
1. Отчитывающееся предприятие	13	17. Капитал и резервы	22
2. Основы учета	14	18. Кредиты и займы	23
3. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	14	19. Резервы	24
4. Изменение существенных принципов учетной политики	14	20. Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	24
5. Операционные сегменты	15	21. Условные активы и обязательства	24
6. Сезонный характер деятельности	15	22. Финансовые инструменты	26
7. Выручка	16	23. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтролирующих долей	28
8. Коммерческие расходы	17	24. Аренда	31
9. Административные расходы	17	25. Операции со связанными сторонами	32
10. Финансовые доходы и расходы	17	26. Операции с партнерами, владеющими неконтролируемыми долями участия и совместными предприятиями	34
11. Вознаграждения работникам	18	27. События после отчетной даты	34
12. Расход по налогу на прибыль	18	28. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	35
13. Инвестиционная недвижимость	18		
14. Прочие инвестиции	19		
15. Запасы	20		
16. Дебиторская задолженность	22		

## 1. Отчитывающееся предприятие

### (а) 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 30 июня 2022 года составляет 2 876 человек (31 декабря 2021: 2 193 человек).

По состоянию на 30 июня 2022 года и на 31 декабря 2021 года конечными бенефициарами Группы являются физические лица, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах, но никто из которых не контролирует более 50% Компании. Операции со связанными сторонами раскрыты в Примечании 25.

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

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

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно 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 в купе 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 и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами. Более того, существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

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

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако санкции могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

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

Представленная сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и

финансовое положение Группы. Однако, прогнозировать развитие событий в текущих условиях стало сложнее и фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

## 2. Основы учета

### (a) Заявление о соответствии

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Группы и результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2021 года. Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

### (b) Функциональная валюта

Функциональной валютой Группы 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.

## 3. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности 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.

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и ключевые источники неопределенности в оценках не отличаются существенно от тех, которые были использованы при подготовке последней годовой консолидированной финансовой отчетности.

### 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.

## 4. Изменение существенных принципов учетной политики

Учетная политика, применяемая в данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, совпадает с той, которая применялась при подготовке последней годовой финансовой отчетности (политика в отношении признания и оценки налога на прибыль в промежуточный период описывается в Примечании 12).

Несколько изменений существующих стандартов вступают в силу с 1 января 2022 года, но они не оказывают существенного 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.

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

млн руб.	Москва и Московская область		Санкт-Петербург	
За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	2022 года	2021 года	2022 года	2021 года
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	58 273	31 631	5 229	-
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	625	262	-	-
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ	1 031	924	-	-
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	790	361	-	-
Прочая выручка	173	83	39	-
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>60 892</b>	<b>33 261</b>	<b>5 268</b>	<b>-</b>
Арендный доход	91	15	-	-
<b>Итого выручка*</b>	<b>60 983</b>	<b>33 276</b>	<b>5 268</b>	<b>-</b>
<b>Прибыль отчетного сегмента до налогообложения</b>	<b>5 571</b>	<b>4 101</b>	<b>1 164</b>	<b>-</b>

\* Межсегментная выручка отсутствует. Расходы на управление в полной сумме аллокируются на сегмент Москва и Московская область.

млн руб.	Москва и Московская область		Санкт-Петербург	
По состоянию на 30 июня	2022 года	2021 года	2022 года	2021 года
Активы сегмента	262 547	207 142	39 302	-
Обязательства сегмента	257 836	190 735	25 918	-

## 6. Сезонный характер деятельности

Четко выраженная сезонность деятельности в Группе отсутствует.

## 7. Выручка

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022 года	2021 года
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	625	262
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	63 502	31 631
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ	1 031	924
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	790	361
Прочая выручка	213	83
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>66 160</b>	<b>33 261</b>
Арендный доход	91	15
	<b>66 251</b>	<b>33 276</b>

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

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

В выручке за 6 месяцев 2022 года была признана сумма в размере 31 919 млн руб. по договорам с покупателями, заключенным на 31 декабря 2021 года (за 6 месяцев 2021 года: 12 939 млн руб.).

В течение двенадцати месяцев после 30 июня 2022 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 102 059 млн руб. (49 583 млн руб. после 30 июня 2021 года) из совокупной величины цены сделки по заключенным ДДУ, не выполненным на конец отчетного периода, в размере 115 085 млн руб. (30 июня 2021 года: 55 730 млн руб. Оставшуюся часть обязанности к исполнению Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года, Группа признала выручку по договорам долевого участия, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков в течение 6 месяцев 2022 года, в размере 429 млн руб. (6 месяцев 2021 года: 2 857 млн руб.), что ориентировочно соответствовало их рыночной стоимости на момент заключения договоров.

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам между льготной и базовой процентными ставками (см. Примечание 18). Величина экономии, учтенной в составе выручки в первом полугодии 2022 года составила 4 312 млн руб. (6 месяцев 2021 года: 519 млн руб.).

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. По состоянию на 30 июня 2022 года остаток таких средств составил 191 621 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 137 617 млн руб.).

В первом полугодии 2022 года и 2021 года сумма расторгнутых договоров реализации недвижимости без последующего приобретения других объектов в проектах Группы 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 882 млн руб. (6 месяцев 2021 года: 539 млн руб.), сумма прочих пеней и неустоек, не включенных в состав переменного вознаграждения, составила 106 млн руб. (6 месяцев 2021 года: 0 млн руб.).

В связи с нарастанием неопределенности в экономической и геополитической ситуации, объемы контрактации в первом полугодии опередили прогнозы в феврале-марте, затем существенно снизилась и в июне стали возвращаться к намеченным показателям. Во многом благодаря государственным мерам по поддержке ипотечного кредитования, но также и дополнительному снижению ипотечной ставки покупателям за счет Группы.

В течение первого полугодия 2022 года Группа расширила программы по компенсации 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 2 482 млн руб. в первом полугодии 2022 года (547 млн руб. в первом полугодии 2021 года).



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 первом полугодии 2022 года Группа пересмотрела строительные бюджеты в связи с уточнением строительных затрат по проектам. Эффект от пересмотра бюджетов не привел бы к существенному изменению накопленной выручки по невыполненным обязательствам к исполнению перед покупателями по состоянию на 31 декабря 2021 года.

## 8. Коммерческие расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022 года	2021 года
Рекламные расходы	1 350	827
Оплата труда персонала	508	472
Социальные расходы	114	120
Прочие	229	280
	<b>2 201</b>	<b>1 699</b>

## 9. Административные расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022 года	2021 года
Оплата труда персонала	2 403	1 123
Социальные расходы	465	242
Амортизация актива в форме права пользования	75	112
Консультационные услуги	595	420
Прочие	943	527
	<b>4 481</b>	<b>2 424</b>

## 10. Финансовые доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022 года	2021 года
<b>Финансовые доходы</b>		
Доход от займов выданных	473	369
Процентный доход по депозитам	232	53
Прочее	7	9
	<b>712</b>	<b>431</b>

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022 года	2021 года
<b>Финансовые расходы</b>		
Расходы по курсовым разницам	31	2
Процентные расходы	11 616	3 662
Эффект от пересогласования условий договора на более раннюю оплату	-	312
Убыток от обесценения финансовых активов по амортизированной стоимости	73	89
Прочее	29	43
Процентные расходы, капитализированные в запасы	(2 313)	(1 374)

<b>9 435</b>	<b>2 734</b>
--------------	--------------

## 11. Вознаграждения работникам

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022 года	2021 года
Оплата труда персонала	5 491	2 770
Отчисления в социальные фонды	1 273	723
	<b>6 764</b>	<b>3 493</b>

## 12. Расход по налогу на прибыль

Группа признает налог на прибыль, основываясь на наилучшей оценке руководства средневзвешенной ставки налога на прибыль, которая, как ожидается, будет применена в текущем полном финансовом году. Данная ставка применяется к прибыли до налогообложения.

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022 года	2021 года
Текущий налог на прибыль за отчетный период	1 372	462
Возникновение и восстановление временных разниц	25	485
	<b>1 398</b>	<b>947</b>

Расход по налогу на прибыль признается в сумме, определенной путем умножения показателя прибыли (убытка) до налогообложения за промежуточный отчетный период на ставку, равную наилучшей оценке руководством средневзвешенной годовой ставки налога на прибыль за весь финансовый год, с корректировкой на налоговый эффект определенных объектов, признанных в полной сумме в данном промежуточном периоде. Таким образом, эффективная налоговая ставка в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности может отличаться от выполненной руководством оценки эффективной налоговой ставки для годовой финансовой отчетности.

Консолидированная эффективная налоговая ставка Группы в отношении продолжающейся деятельности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года, составляла 21% (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года: 23%). Изменение эффективной налоговой ставки было вызвано, в основном, снижением доли расходов, не принимаемых для целей расчета налога на прибыль.

## 13. Инвестиционная недвижимость

млн руб.	30 июня 2022 года	30 июня 2021 года
Стоимость на начало периода	1 835	571
Амортизация за период	(90)	(24)
Реклассификация из состава основных средств	234	159
Переоценка	75	(85)
Сальдо на конец периода	<b>2 053</b>	<b>621</b>

Инвестиционная недвижимость представлена объектами инфраструктуры, переданными в аренду, в размере 111 млн руб. (30 июня 2021 года: 172 млн руб.), а также земельными участками, предназначенными для строительства объектов коммерческой недвижимости или в отношении которых Группа еще не определила вариант последующего использования, в сумме 1 942 млн руб. (30 июня 2021 года: 449 млн руб.).

В первом полугодии 2022 года Группа провела проверку на обесценение земельных участков, предназначенных для строительства объектов коммерческой недвижимости, сравнительным методом. Не смотря на текущую напряженность

в экономической ситуации, проведя анализ восстановительной стоимости земельного участка, предназначенного под строительство коммерческой недвижимости, сравнительным методом, Группа смогла восстановить ранее признанное обесценение на сумме 75 млн руб. в связи с ростом цен на земельные участки в данном районе. (за 6 месяцев 2021 года сумма обесценения составила 85 млн руб.).

Справедливая стоимость данных объектов, отнесенная к 3 уровню иерархии справедливой стоимости, существенно не отличается от балансовой величины.

#### Анализ чувствительности

Изменение цены продажи аналогичных земельных участков для объектов инвестиционной собственности, оцениваемых сравнительным методом, на 10% привело бы к изменению суммы обесценения инвестиционной недвижимости на 51 млн руб. (31 декабря 2021 г.: 264 млн руб.).

## 14. Прочие инвестиции

млн руб.

#### Внеоборотные

	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 691	1 696
Займы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5 452	4 249
Инвестиции в совместные предприятия, учитываемые методом долевого участия	6 417	6 043
Долгосрочные депозиты	21	-
Прочие инвестиции, включая инвестиции в ассоциированные предприятия, учитываемые методом долевого участия	326	220
	<b>13 907</b>	<b>12 270</b>

#### Оборотные

Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 101	1 172
Займы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	87	-
	<b>1 188</b>	<b>1 172</b>

#### Займы выданные

Займы предоставлены, главным образом, связанным сторонам и партнерам, которым принадлежат неконтролируемые доли участия или инвестиции в совместных предприятиях, созданные с целью осуществления девелоперских проектов. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2022 года 11%. Займы, выданные связанным сторонам и партнерам при первоначальном признании были оценены по справедливой стоимости исходя из рыночной ставки процента, и разница между номинальной и справедливой стоимостью была признана либо в капитале, либо в стоимости инвестиций в совместные предприятия, соответственно.

Те займы, которые были выданы контрагентам в целях последующего осуществления девелоперских проектов, были классифицированы в оцениваемые по справедливой стоимости, изменение которых было включено в прочие финансовые доходы. Справедливая стоимость отнесена к уровню 3 иерархии справедливой стоимости и была рассчитана, исходя из прогнозируемых денежных потоков на срок от 2 до 10 лет. Для расчета справедливой стоимости займов, выданных под реализацию девелоперских проектов, использовались модели дисконтированных денежных потоков по проектам, которые включали в себя существенные допущения, такие как графики реализации проектов и темпов продаж, ставку дисконтирования, которая была увеличена в среднем на 2 процентных пункта и на 30 июня 2022 года была в диапазоне от 14,8% до 28,8% (по состоянию на 31 декабря 2021 года: от 12,54% до 26,7%) или стоимость активов и обязательств, за счет которых планируется погашение данных займов. Существенного изменения в справедливой стоимости в первом полугодии 2022 года не было.

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

**Инвестиции в совместные предприятия**

млн руб.	2022 года	2021 года
<b>Инвестиции в совместные предприятия на 1 января</b>	<b>6 043</b>	<b>3 592</b>
Приобретения	175	22
Реклассификация из ассоциированных компаний	189	-
Эффект от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости	-	2 547
Доля в прибыли/(убытке)	27	(33)
Выбытия	(17)	(6)
<b>Инвестиции в совместные предприятия на 30 июня</b>	<b>6 417</b>	<b>6 121</b>

В декабре 2021 года Группа за 189 млн руб. приобрела долю 31,8% в маркетплейсе по обустройству жилья, чтобы усилить компетенции Группы по отделке и меблировке возводимого жилья, а также создать на базе маркетплейса крупнейшую в России платформу по обустройству жилья, включающую маркетплейс мебели, строительных материалов, услуг интерьерного дизайна и ремонта. В феврале 2022 года Группа внесла вклад в уставный капитал Общества в сумме 175 млн руб., увеличив тем самым свою долю до 50,01%. Проанализировав признаки наличия контроля, Группа пришла к выводу, что, она не может в большей мере направлять значимые виды деятельности и не может контролировать операционную деятельность компании. Соответственно, на 30 июня 2022 года Группа классифицировала свое участие в обществе в качестве совместного предприятия.

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%. В результате переоценки Группа признала 2 547 млн руб. дохода от участия в совместном предприятии в первом полугодии 2021 года. 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 30 июня 2022 года базовая финансовая модель еще не была согласована. Таким образом, Группа не имела фактического контроля над деятельностью общества и классифицировала свое участие в обществе в качестве совместного предприятия.

Информация о подверженности Группы кредитному риску, возникающему в связи с займами, оцениваемыми по амортизированной стоимости, отражена в Примечании 22.

## 15. Запасы

млн руб.	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Незавершенное строительство	88 258	58 181
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации	42 059	39 226
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 392	787
Прочие	1 925	1 215
Обесценение	13	-
	<b>133 647</b>	<b>99 409</b>

Незавершенное строительство по состоянию на 30 июня 2022 года состоит из расходов на строительство квартир и нежилых помещений, относимых на непроданные объекты недвижимости, в размере 49 822 млн руб. (31 декабря 2021 года: 29 594 млн руб.), а также стоимости земли, активов в форме права пользования, расходов на инфраструктуру и благоустройство, распределенных в непроданные объекты и объекты, по которым заключены договоры долевого участия, но обязанности по договору еще не полностью исполнены. Группа ожидает, что все объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших двух лет в соответствии с операционным циклом.

В течение 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2022 года, были приобретены земельные участки на общую сумму 1 476 млн руб., оплата за которые производится посредством заключения договоров долевого участия на объекты недвижимости в строящихся Группой домах (6 месяцев 2021: приобретение земельных участков на общую сумму 9 304 млн руб.). В связи с изменением законодательства взаиморасчеты по данным операциям производятся путем перечисления средств продавцу, которые в дальнейшем размещаются в качестве оплаты договоров долевого участия на счетах эскроу и могут отличаться от оцененной стоимости продаж тех же метров. Группа оценила продажную стоимость, передаваемых в будущем метров, что она является рыночной. Кроме того, условия одного из договоров предусматривают пересмотр цены земельных участков по результатам будущих фактических цен продаж объектов недвижимости, по которым они будут реализовываться в течение 24 месяцев с даты открытия продаж в соответствующей очереди. Группа оценила свои обязательства по доплате за земельные участки на основании прогнозных цен продаж в размере 946 млн руб. (31 декабря 2021 года: 1 296 млн руб.), увеличив затраты на приобретение земельных участков и краткосрочную и долгосрочную кредиторскую задолженность.

В первом полугодии 2022 Группа получила от партнера по реализации строительного проекта земельный участок, на котором будет реализован проект. Справедливая стоимость земельного участка была отражена в составе Запасов в сумме 1 386 млн руб. в корреспонденции с Нераспределенной прибылью в сумме 693 млн руб. и Неконтролирующей долей в сумме 693 млн руб. Справедливая стоимость была определена независимым оценщиком, сравнительным методом, исходя из цены аналогичных участков в данном районе.

В течение 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2022 года, Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в сумме 2 441 млн руб. по эффективной ставке 11% годовых (за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2021 года: 1 374 млн руб. по эффективной ставке 10% годовых), и списала в себестоимость реализации 1 724 млн руб. (за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2021 года: 990 млн руб.).

#### **Обесценение**

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату. В моделях дисконтированных денежных потоков были применены следующие основные допущения:

- 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 18% – 28% (2021 года 16% – 22%) в зависимости от стадий строительства и получения разрешительной документации.

По результатам тестирования на обесценение в первом полугодии 2022 года и 2021 году существенной суммы обесценения не выявлено.

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

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

По состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года часть запасов была представлена в качестве обеспечения по кредитам (Примечание 18).

## 16. Дебиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Расходы на компенсацию процентов по ипотеке покупателям, не признанные в выручке	5 495	3 724
Торговая дебиторская задолженность	1 446	767
Торговая дебиторская задолженность от связанных сторон	370	272
Прочая дебиторская задолженность	3 588	1 795
Прочая дебиторская задолженность от связанных сторон	392	306
Затраты, связанные с заключением договора с покупателями	1 177	411
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	496	470
	<b>12 964</b>	<b>7 746</b>

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

Информация о подверженности Группы кредитному риску в связи с финансовыми активами отражена в Примечании 22.

## 17. Капитал и резервы

### (а) Уставный капитал

Уставный капитал Группы на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года состоял из 61 579 358 обыкновенных акций по цене 25 руб. за акцию.

### (b) Дивиденды

В июне 2022 года Группа объявила дивиденды по итогам 1 квартала 2022 года в размере 41 руб. на 1 обыкновенную акцию в общей сумме 2 521 млн руб. В первом полугодии дочерние предприятия Группы, в которых есть неконтролирующая доля участия, объявили дивиденды по итогам 2021 года в размере 5 377 млн руб., из которых 1 847 млн руб. относится к миноритарным акционерам данных дочерних предприятий. Задолженность по выплате дивидендов отражена в составе Кредиторской задолженности (Примечание 20).

### (с) Средневзвешенное количество акций и прибыль/(убыток) 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 61 343 954 штук в первом полугодии 2022 года и в первом полугодии 2021 года. У Группы нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом. Базовая прибыль на акцию в первом полугодии 2022 года и первом полугодии 2021 года составила 60,6 руб. и 42,8 руб., соответственно.

В первом полугодии 2022 года Группа выкупила собственные акции в количестве 377 620 штук номинальной стоимостью 25 руб. за штуку за вознаграждение в сумме 1 630 млн руб. Стоимость акций Компании, держателями которых являются предприятия Группы, отражена в составе нераспределенной прибыли. На отчетную дату у Компании имелось собственных акций в количестве 377 620 штук (31 декабря 2021 года: 0 штук).

Кол-во акций, штук	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022 года	2021 года
Акции в обращении на 1 января	61 579 358	61 579 358
Влияние собственных акций, выкупленных у акционеров	(235 404)	-
Средневзвешенное количество акций, находящихся в обращении в течение периода	61 343 954	61 579 358

## 18. Кредиты и займы

### Основные условия привлечения финансирования

млн руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 30 июня 2022 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года	
				Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные
Облигации	Руб.	9,05% – 12,7%	2022 – 2029	45 356	12 379	31 311	7 243
Обеспеченные банковские кредиты (Примечание 18(a))	Руб.	8,8% – 25%	2022 – 2030	6 466	7 568	5 734	5 372
Банковские кредиты	Руб.	11,8% – 12,7%	2022	8 463	-	6 492	-
Банковские кредиты (эскроу)**	Руб.	Плавающая*	2022 – 2024	84 769	20 118	47 013	27 922
Займы полученные от связанных сторон	Руб.	13%	2023	1 317	-	318	-
Займы полученные от третьих сторон	Руб.	12% – 13%		18	-	28	-
Проценты	Руб.			2 219	1 922	514	1 266
<b>Итого кредиты и займы</b>				<b>148 608</b>	<b>41 987</b>	<b>91 409</b>	<b>41 803</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 за 6 месяцев 2022 года была в диапазоне 7,95% – 24,65% (за 6 месяцев 2021 года: 7,5% – 10,5%), и льготную ставку за 6 месяцев 2022 года в диапазоне 2,43% – 18,41% (за 6 месяцев 2021 года: 3,5% – 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, которая за 6 месяцев 2022 года была в диапазоне от 7,95% до 13,66% (за 6 месяцев 2021 года от 7,95% до 10,5%), так и плавающей, рассчитываемой от ключевой ставки ЦБ РФ плюс от 2,5% до 4,65% за 6 месяцев 2022 года (за 6 месяцев 2021 от ключевой ставки ЦБ РФ плюс 3,73% до 4,5%). За 6 месяцев 2022 года ключевая ставка ЦБ РФ находилась в диапазоне от 8,5% до 20% (за 6 месяцев 2021 года ключевая ставка ЦБ РФ находилась в диапазоне от 4,25% до 5,5%).

### Привлечение и погашение банковских кредитов

В первом полугодии 2022 года Группа привлекла проектное финансирование в виде кредитных линий и банковских кредитов в сумме 50 230 млн руб. для строительства жилых комплексов, а также выкупа земельных участков. Часть привлеченных средств была возвращена в сумме 23 608 млн руб.

### Выпуск и погашение облигаций

В 1 квартале 2022 года Группа осуществила размещение облигационного займа на общую сумму 20 000 млн руб. на срок 6 лет, с возможностью досрочного выкупа в феврале 2025 года. Переменная ставка купона составила 12,7% годовых по состоянию на отчетную дату.

#### (а) Обеспечения

По состоянию на 30 июня 2022 года обеспечением по банковским кредитам, включая проектное финансирование, было:

- права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 41 870 млн руб. (31 декабря 2021 года: 48 469 млн руб.);
- имущественные права на строящиеся объекты жилья общей балансовой стоимостью 38 225 млн руб. (31 декабря 2021 года: 25 017 млн руб.);
- права требования по договору займа на общую сумму 10 507 млн руб. (31 декабря 2021 года: 9 163 млн руб.);
- акции/доли Компании и дочерних предприятий;
- права аренды/собственности земельных участков, не относящиеся к кредитам и займам, балансовой стоимостью 2 966 млн руб. (31 декабря 2021 года: 1 713 млн руб.).

## 19. Резервы

млн руб.	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Резерв на завершение строительства	13 478	10 321
Резерв под судебные иски	1 212	1 317
Резерв под налоговые риски	127	78
<b>Итого</b>	<b>14 817</b>	<b>11 717</b>

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

млн руб.	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	13 565	9 880
	<b>13 565</b>	<b>9 880</b>
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Кредиторская задолженность перед поставщиками	21 098	13 992
Кредиторская задолженность перед персоналом	3 320	1 737
Кредиторская задолженность за приобретение дочерней компании (Примечание 18, 23(а))	12 395	-
Обязательства по договорам с покупателями	8 206	11 269
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	3 431	2 166
Задолженность по объявленным дивидендам	4 367	-
Прочие налоги к уплате	563	301
	<b>53 381</b>	<b>29 464</b>

Долгосрочная кредиторская задолженность включает оставшиеся платежи за земельные участки, приобретенные в предыдущих периодах, сроком от 2 до 7 лет и продисконтированные при первоначальном признании по ставке от 9,1% до 10,17%, а также задолженность за земельные участки, приобретенные в первом полугодии 2022 года, сроком от 2 до 5 лет и продисконтированные при первоначальном признании по ставке 13,3%. (Примечание 15).

## 21. 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 различных судебных разбирательствах. 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).



**(с) 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 (Примечание 22(d)).

**(d) Условные налоговые обязательства**

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

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

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

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

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.

(е) **Гарантийные обязательства**

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента реализации соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. Проанализировав практику, сложившуюся на строительном рынке о предъявлении гарантийных требований, Руководство Группы считает, что сумма их будет незначительной. В настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группа не отразила резервы и/или условные обязательства по гарантиям на выполненные работы.

## 22. Финансовые инструменты

(а) **Справедливая стоимость**

Справедливая стоимость финансовых активов, а также финансовых обязательств относится к уровню 3 иерархии оценки справедливой стоимости, за исключением выпущенных облигаций, которые относятся к уровню 1.

По состоянию на 30 июня 2022 года справедливая стоимость финансовых активов, прочих инвестиций, учитываемых методом долевого участия, и обязательств существенно не отличалась от балансовой, за исключением кредиторской задолженности за землю (относится к Уровню 3), справедливая стоимость которой ориентировочно на 320 млн руб. выше балансовой (31 декабря 2021 года: на 56 млн руб. выше балансовой), а также облигаций (относится к Уровню 1), котировки которых по состоянию на 30 июня 2022 года были ниже их балансовой стоимости на 3 570 млн руб. (31 декабря 2021 года: ниже балансовой стоимости на 1 047 млн руб.).

(б) **Кредитный риск**

Кредитный риск в основном связан с финансовыми активами Группы, учитываемых по амортизированной стоимости.

В первом полугодии 2022 года, Группа не вносила существенных изменений в подходы по оценке ожидаемых кредитных убытков. При оценке ожидаемых кредитных убытков Группа стала использовать национальные рейтинги кредитных организаций, соотнеся их с категориями международных агентств. В результате, были применены более высокие показатели вероятности дефолта, что не привело к дополнительным существенным начислениям ожидаемых кредитных убытков по кредитным организациям и активам по договорам с покупателями с использованием эскроу. Оценка ожидаемых кредитных убытков по прочим финансовым инструментам существенно не выросла в связи с изменением структуры дебиторской задолженности в пользу дебиторов с более низким кредитным риском и быстрой оборачиваемостью основной части дебиторской задолженности, а также предоставлением займов в основном связанным сторонам и партнерам.

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 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года:

30 июня 2022 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	-	586	-	-	586
Активы по договору	Низкий	От BB- до BB+	91 841	-	-	91 841
Торговая дебиторская задолженность, включая со связанными сторонами	Средний	-	1 300	(70)	5%	1 230
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Средний	-	545	(50)	9%	496
Прочая дебиторская задолженность	Низкий	-	2 475	(28)	1%	2 447
Прочая дебиторская задолженность	Средний	-	2 015	(481)	24%	1 534
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Высокий (по большинству)	От CC до C	2 343	(699)	30%	1 643
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Низкий	От BB- до BB+	1 148	-	-	1 148
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От BB- до BB+	2 657	-	-	2 657
<b>Всего финансовых активов</b>			<b>104 909</b>	<b>(1 328)</b>	<b>1%</b>	<b>103 581</b>

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 BB- до BB+	63 999	-	-	63 999
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая со связанными сторонами	Средний	-	925	(74)	8%	851
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Низкий	-	506	(36)	7%	470
Прочая дебиторская задолженность	Средний	-	2 536	(448)	18%	2 088
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Высокий (по большинству)	От CC до C	3 634	(766)	21%	2 868
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От BB- до BB+	3 736	-	-	3 736
<b>Всего финансовых активов</b>			<b>75 524</b>	<b>(1 324)</b>	<b>2%</b>	<b>74 200</b>

В течение отчетного периода Группа не переводила займы выданные в категорию кредитно-обесцененных.

По состоянию на 30 июня 2022 года 185 млн руб. были размещены на специальных банковских счетах (31 декабря 2021 года 164 млн руб.), операции по которым могут осуществляться только в соответствии с требованиями Федерального закона № 214 – ФЗ.

В течение отчетного периода имели место следующие изменения в резерве по ожидаемым кредитным убыткам в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости:

млн руб.	2022 года	2021 года
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января</b>	<b>1 324</b>	<b>1 053</b>
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки в связи с оплатой	(809)	(464)
Создание резерва	812	578
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 30 июня</b>	<b>1 328</b>	<b>1 167</b>

#### (с) 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.

Группа существенно не изменила свою оценку риска ликвидности по сравнению с выводами, сделанными на основании анализа, проведенного при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2021 год.

В 2022 году Группа продолжила использовать банковские кредиты, предоставляемые при продаже объектов недвижимости с использованием счетов эскроу согласно требованиям законодательства РФ, что привело к практически полному замещению средств дольщиков на банковское финансирование. Отрицательный денежный поток от операционной деятельности в первом полугодии 2022 года во многом обусловлен использованием счетов эскроу при продаже недвижимости, так как средства покупателей не поступают на счета Группы, размещаются в уполномоченных банках (Примечание 7), а затраты на строительство по всем проектам Группы превышали средства, раскрытые со счетов эскроу введенных в эксплуатацию объектов в отчетном периоде.

Текущие девелоперские проекты планируются быть достроенными за счет средств проектного финансирования, договоры на которое уже заключены, чтобы обеспечить строительство в рамках согласованных бюджетов (на дату утверждения настоящей сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группа имела невыбранные остатки проектного финансирования в размере 135 958 млн руб.). Приобретение земельных участков и необходимые начальные расходы на новое строительство в основном планируется быть профинансировано посредством размещения облигационных займов. Выплаты по банковским кредитам в сумме 27 686 млн руб. и облигациям в сумме 12 379 млн руб., предстоящие в течение следующего года будут произведены за счет раскрытия средств со счетов эскроу. Группа отслеживает соблюдение условий кредитных договоров, своевременно получая освобождения в случае их нарушений, и считает отток средств в результате несоблюдения ограничительных условий по кредитным договорам маловероятным, так как основные из них будут соблюдены исходя из текущих продаж и темпов строительства запасов.

Временное падение контрактации во втором квартале 2022 года (см. Примечание 7) постепенно компенсируется, но сказалось на росте процентных расходов, однако не привело к угрозе невозможности исполнять текущие обязательства, так как была тщательно проработана сметная документация, найдены пути по замене дорогостоящих комплектующих и сокращению некоторых затрат, а продление программы льготного кредитования участников долевого строительства поддержало 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.

**(d) Гарантии и поручительства**

По состоянию на 30 июня 2022 года Группа выступила поручителем перед банком по обязательствам связанных сторон в общей сумме 2,1 млрд руб. (31 декабря 2021 года: 7,3 млрд руб.). По оценке Группы, вероятность оттока денежных средств по данным договорам невысокая.

## **23. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтролирующих долей**

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

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

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

За период с даты приобретения до 30 июня 2022 года прирост выручки и прибыли, полученный Группой за счет ООО «СПб Реновация», составил 5 268 млн руб. и 930 млн руб. соответственно.

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

**(i) Переданное возмещение**

На дату приобретения справедливая стоимость переданного возмещения составила 11 916 млн руб. Договор купли-продажи доли в уставном капитале предусматривает поэтапную оплату в срок до 30 июня 2023 года. В соответствии с условиями Договора купли-продажи доли (далее – Договор) в уставном капитале Группа на дату приобретения оплатила 2 млн руб. и в течение 6 месяцев 2022 года осуществила платежей в общей сумме равной 98 млн руб. Договором также предусмотрена частичная оплата путем зачета встречных требований в сумме 1 648 млн руб, остальная сумма возмещения подлежит оплате денежными средствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

млн руб.	ООО «СПБ Реновация»
<b>Внеоборотные активы</b>	<b>18 098</b>
Основные средства	201
Нематериальные активы	16 614
Отложенные налоговые активы	1 274
Прочие внеоборотные активы	8
<b>Оборотные активы</b>	<b>15 351</b>
Запасы	11 665
Авансы выданные	1 818
Текущий налог на прибыль	77
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам	1 034
Денежные средства и их эквиваленты	640
НДС к возмещению	118
<b>Долгосрочные обязательства</b>	<b>(12 143)</b>
Кредиты и займы	(6 863)
Отложенные налоговые обязательства	(5 231)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	(49)
<b>Краткосрочные обязательства</b>	<b>(7 513)</b>
Кредиты и займы	(2 750)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(3 229)

млн руб.	ООО «СПБ Реновация»
Резервы	(1 505)
Обязательства по договорам краткосрочной аренды	(29)
<b>Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов</b>	<b>13 793</b>

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

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

**(iii) Гудвил**

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

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

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

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

**(b) Приобретение дочернего предприятия (ООО «Инпут Лаб»)**

В июле 2021 года Группа полностью выкупила долю в онлайн-сервисе, развивающем социальную сеть «Вместе.ру», через дочернее общество с долей участия 70,16%.

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

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

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

(i) **Гудвил**

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

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

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

## 24. Аренда

### Договоры аренды, где Группа выступает в качестве арендатора

Группа арендует офисные помещения и земельные участки, а также оборудование. Аренда оборудования представляет собой краткосрочную аренду и/или аренду активов с низкой стоимостью, в отношении которой Группа не признает активы в форме права пользования и обязательства по аренде.

Информация об аренде, где Группа является арендатором, представлена ниже.

(i) **Активы в форме права пользования**

Активы в форме права пользования офисными помещениями, которые не отвечают определению инвестиционной недвижимости, представлены в составе основных средств. Арендованные земельные участки, на которых будут осуществляться девелоперские проекты, включены в состав запасов в части платежей, не являющихся переменными.

млн руб.	Здания (в составе основных средств)	Земельные участки (в составе запасов)
<b>Активы в форме права пользования на 1 января 2022 года</b>	<b>145</b>	<b>1 804</b>
Амортизационные отчисления за период	(70)	-
Признание в составе себестоимости	-	(186)
Поступления активов в форме права пользования	142	173
Прекращение признания активов в форме права пользования	(4)	-
<b>Активы в форме права пользования на 30 июня 2022 года</b>	<b>213</b>	<b>1 791</b>

млн руб.	Здания (в составе основных средств)	Земельные участки (в составе запасов)
<b>Активы в форме права пользования на 1 января 2021 года</b>	<b>155</b>	<b>1 797</b>
Амортизационные отчисления за период	(97)	-
Признание в составе себестоимости	-	(96)
Поступления активов в форме права пользования	159	-
Прекращение признания активов в форме права пользования	(68)	-
<b>Активы в форме права пользования на 30 июня 2021 года</b>	<b>149</b>	<b>1 701</b>

(ii) **Обязательства по долгосрочной аренде**

млн руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 30 июня 2022 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года	
				Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные
Обязательства по долгосрочной аренде	Руб.	9,29% – 11,5%	2022 – 2027	557	706	562	524

  

млн руб.	2022 года	2021 года
<b>Обязательства по долгосрочной аренде на 1 января</b>	<b>1 086</b>	<b>895</b>
Новые договоры	324	159
Процентный расход	50	29
Оплата	(183)	(177)
Досрочное расторжение	(13)	(69)
<b>Обязательства по долгосрочной аренде на 30 июня</b>	<b>1 264</b>	<b>838</b>

## 25. Операции со связанными сторонами

(a) **Материнское предприятие и сторона, обладающая конечным контролем**

По состоянию на 30 июня 2022 года и на 31 декабря 2021 года бенефициарами Группы являются несколько физических лиц, никому из которых не принадлежит более 50% контроля.

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

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года, составило 519 млн руб. (6 месяцев 2021 года: 353 млн руб.).

В 2021 году Группа запустила программу долгосрочного премирования старшего руководящего персонала. Накопление премиального фонда происходит в течение 2021-2022 гг в зависимости от достигнутых операционных показателей. Выплаты производятся тремя равными траншами, начиная с середины 2023 года каждые полгода. По состоянию на 30 июня 2022 года величина обязательств по данной программе составила 653 млн руб. и была отражена в составе кредиторской задолженности перед персоналом.

Вознаграждение Совета директоров за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года, составило 45 млн руб. (6 месяцев 2021 года: 38 млн руб.).

(c) **Операции с прочими связанными сторонами**

млн руб.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2022 года	2021 года	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости	669	59	2 034	2 369



млн руб.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2022 года	2021 года	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по справедливой стоимости	27	103	791	723
Выручка (прочая)	(666)	87	888	504
Расходы и закупки	(355)	(344)	(211)	(97)

В первом полугодии 2022 года Группа выдала займы в размере 752 млн руб. связанным сторонам по ставкам процента ниже рыночной сроком на 1-4 года. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку 5,35% на 30 июня 2022 года (31 декабря 2021 года: 2,34%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 695 млн руб. с отнесением эффекта непосредственно в капитал за минусом соответствующего отложенного налога как от сделки по операциям со сторонами, действующими от лица акционеров. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 125 млн руб.

Финансовые доходы по займам, выданным связанным сторонам, включающим в себя начисленные проценты и оценку по справедливой стоимости, составили 151 млн руб. за 6 месяцев 2022 года (116 млн руб. за 6 месяцев 2021 года).

Номинальная стоимость облигаций у связанных сторон по состоянию на 30 июня 2022 года составила 510 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 9 млн руб.).

В первом полугодии 2022 года Группа приобрела у связанной стороны дочернее предприятие (см. Примечание 23(а)).

Поручительства по обязательствам связанных сторон см. Примечание 22(с).

#### (d) Операции с совместными предприятиями

млн руб.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2022 года	2021 года	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Займы, выданные совместным предприятиям, оцениваемые по амортизированной стоимости	469	567	164	61
Займы, выданные совместным предприятиям, оцениваемые по справедливой стоимости	1 119	-	1 710	613
Займы, полученные от совместных предприятий	(21)	-	(1 826)	(394)
Выручка от строительных услуг	778	300	282	204

В первом полугодии 2022 года Группа выдала займы в размере 1 257 млн руб. совместным предприятиям в том числе по ставкам процента ниже рыночной сроком на 1-4 года. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2022 года 13,21% (31 декабря 2021 года: 9,44%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 1 250 млн руб. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 5 млн руб.

Финансовые доходы по займам, выданным совместным предприятиям, включающие в себя начисленные проценты и переоценку по справедливой стоимости составили 42 млн руб. за 6 месяцев 2022 года (3 млн руб. за 6 месяцев 2021 года).

Выручка от оказания строительных услуг совместным предприятиям за первое полугодие 2022 года составила 778 млн руб. (первое полугодие 2021 года: 300 млн руб.).

Поручительства по обязательствам совместных предприятий см. в Примечании 22(с).

## 26. Операции с партнерами, владеющими неконтролируемыми долями участия и совместными предприятиями

млн руб.	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по справедливой стоимости	3 038	2 913
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по амортизированной стоимости	594	390
Авансы полученные	(195)	(194)
	<b>3 437</b>	<b>3 110</b>

В первом полугодии 2022 года Группа выдала новые займы партнерам в сумме 78 млн руб. (за первое полугодие 2021 года 298 млн руб. было выдано партнерам, владеющим неконтролируемыми долями участия и совместными предприятиями). Средневзвешенная номинальная ставка по этим займам на 30 июня 2022 года составила 7,98% годовых (31 декабря 2021 года: 7,81%). Ожидаемые кредитные убытки по займам, оцениваемым по амортизированной стоимости, составили 126 млн руб.

В первом полугодии 2022 года Группа приобрела земельные участки у сторон, связанных с партнерами, владеющими неконтролируемыми долями участия, за вознаграждение в сумме 493 млн руб., а также один из партнеров внес земельные участки в имущество дочернего предприятия, которые были оценены в сумме 1 368 млн руб. (см. Примечание 15), стоимость указанных земельных участков была признана в составе запасов. Авансы выданные для приобретения земельных участков сторонам, связанным с партнерами, владеющими неконтролируемыми долями участия, составили 150 млн руб. по состоянию на 30 июня 2022 года.

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

## 27. События после отчетной даты

В июле 2022 года Группа провела размещение 3-летних облигаций на сумму 15 млрд руб. со ставкой купона 13,25% годовых.

Во втором полугодии 2022 года Группа продолжила создавать новые дочерние предприятия для реализации будущих проектов.

В целях реализации проекта Остров, 7 июля 2022 года Группа приобрела 100% доли в уставном капитале ООО «Фармбейс АйТи», являющегося владельцем земельного участка в г. Дзержинский, Московская область, у третьей стороны. Стоимость приобретения по договору купли-продажи составила 3 921 млн руб. с графиком платежей до середины 2024 года.

## 28. 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.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		5 337	3 154
Плюс: амортизация основных средств		229	122
Плюс: финансовые расходы	10	9 435	2 734
Минус: финансовые доходы	10	(712)	(431)
Плюс: расход по налогу на прибыль	12	1 398	947
<b>Показатель EBITDA</b>		<b>15 687</b>	<b>6 527</b>
Плюс: капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	15	1 724	990
Плюс/(минус): переоценка инвестиционной недвижимости	13	(75)	85
Плюс: переменное вознаграждение в виде штрафов, пени и неустойки	7	988	539
<b>Скорректированный показатель EBITDA</b>		<b>18 324</b>	<b>8 140</b>

### **Показатели скорректированного чистого долга**

#### **Скорректированный чистый долг без проектного финансирования**

млн руб.	Прим.	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Кредиты и займы	18	190 595	133 212
Минус: банковские кредиты (эскроу)	18	(104 887)	(74 935)
Минус: денежные средства и их эквиваленты		(2 657)	(3 736)
<b>Скорректированный чистый долг без проектного финансирования</b>		<b>83 051</b>	<b>54 540</b>

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

Кредиты и займы	18	190 595	133 212
Денежные средства и их эквиваленты		(2 657)	(3 736)
Минус остатки на счетах эскроу покупателей Группы	7	(191 621)	(137 617)
<b>Скорректированный чистый долг за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей</b>		<b>(3 683)</b>	<b>(8 141)</b>