

**Общество с ограниченной ответственностью
«ПИК-Корпорация»**

**Консолидированная финансовая отчетность
за 2023 год и
аудиторское заключение независимых аудиторов**

Содержание

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11-104
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	105
Аудиторское заключение независимых аудиторов	106

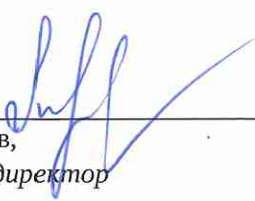
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	16	59 804	55 177
Нематериальные активы и гудвил	17	6 031	13 282
Инвестиционная недвижимость	18	2 430	30 876
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	20	74 691	51 307
Прочие инвестиции	21	50 877	1 725
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	22	5 132	3 282
Отложенные налоговые активы	15	33 037	21 388
Итого внеоборотных активов		232 002	177 037
Оборотные активы			
Запасы	19	549 544	495 563
Прочие инвестиции	21	28 251	9 395
Дебиторская задолженность по договору РЕПО	21	7 908	-
Активы по текущему налогу на прибыль		5 043	2 303
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	22	481 972	408 241
Денежные средства и их эквиваленты	24	129 150	166 740
Прочие оборотные активы		8 293	15 186
Итого оборотных активов		1 210 161	1 097 428
Итого активов		1 442 163	1 274 465

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал	26		
Уставный капитал		80 585	80 585
Добавочный капитал		24 741	14 262
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют		82	(842)
Прочие резервы		-	362
Нераспределенная прибыль		209 456	133 095
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		314 864	227 462
Неконтролирующая доля		2 002	4 226
Итого собственного капитала		316 866	231 688
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	27	583 212	530 270
Кредиторская задолженность	29	28 555	35 004
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	23	4 156	12 910
Резервы	28	418	319
Отложенные налоговые обязательства	15	54 946	45 973
Итого долгосрочных обязательств		671 287	624 476
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	27	64 919	59 384
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	29	350 936	310 502
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	23	4 651	6 831
Резервы	28	23 002	34 545
Обязательства по текущему налогу на прибыль		10 502	7 039
Итого краткосрочных обязательств		454 010	418 301
Итого обязательств		1 125 297	1 042 777
Итого собственного капитала и обязательств		1 442 163	1 274 465

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством Компании 2 мая 2024 года и подписана:



М.А. Лукьянов,
Генеральный директор

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2023 год

млн руб.	Прим.	2023	2022
Выручка	10	562 762	548 282
Себестоимость реализованной продукции		(415 166)	(395 261)
Валовая прибыль		147 596	153 021
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	9	(216)	(1 005)
Коммерческие расходы		(11 738)	(13 562)
Административные расходы	13	(7 128)	(8 627)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	20	8 897	4 692
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	18	594	13 250
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	25	(3 236)	(2 221)
Прочие (расходы)/доходы, нетто	12	(10 612)	982
Прибыль от операционной деятельности		124 157	146 530
Финансовые доходы	11	14 776	14 967
Финансовые расходы	11	(63 364)	(37 303)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	11	(1 098)	(2 323)
Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период		(49 686)	(24 659)
Прибыль до налогообложения		74 471	121 871
Расход по налогу на прибыль	15	(13 899)	(20 350)
Прибыль за отчетный период		60 572	101 521
Прибыль, причитающаяся:			
собственникам Компании		59 819	99 658
владельцам неконтролирующих долей		753	1 863
Прибыль за отчетный период		60 572	101 521
Корректировка на убыток/(прибыль) от курсовых разниц и переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании за вычетом налога		7 020	(1 816)
Прибыль от основной деятельности*		67 592	99 705

* для расчета показателя «Прибыль от основной деятельности» прибыль за отчетный период корректируется на сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций и на сумму переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании за вычетом налогового эффекта, см. расчет показателя в примечании 37.

млн руб.

Прим.	2023	2022
Прибыль за отчетный период	60 572	101 521
Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:		
Изменение справедливой стоимости финансовых активов, удерживаемых для продажи	-	362
Реклассификация прочего совокупного дохода в связи с выбытием финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости	(362)	-
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют	837	(857)
Реклассификация курсовых разниц в связи с выбытием дочерних компаний	87	-
Прочий совокупный доход/(расход) за отчетный период	562	(495)
Общий совокупный доход за отчетный период	61 134	101 026
Общий совокупный доход, причитающийся:		
собственникам Компании	60 381	99 163
владельцам неконтролирующих долей	753	1 863
Общий совокупный доход за отчетный период	61 134	101 026
Корректировка на убыток/(прибыль) от курсовых разниц и переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании за вычетом налога	7 020	(1 816)
Общий совокупный доход от основной деятельности*	68 154	99 210

* для расчета показателя «Общий совокупный доход от основной деятельности» общий совокупный доход корректируется на сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций и на сумму переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании за вычетом налогового эффекта, см. расчет показателя в примечании 37.

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2023 год

Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании									
млн руб.	Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Прочие резервы	Нераспреде- ленная прибыль	Итого	Неконтро- лирующая доля	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2022 года		80 585	-	15	-	84 565	165 165	3 441	168 606
Прибыль за отчетный период		-	-	-	-	99 658	99 658	1 863	101 521
Прочий совокупный расход									
Изменение справедливой стоимости финансовых активов, удерживаемых для продажи		-	-	-	362	-	362	-	362
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют*		-	-	(857)	-	-	(857)	-	(857)
Прочий совокупный расход за отчетный период		-	-	(857)	362	-	(495)	-	(495)
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	(857)	362	99 658	99 163	1 863	101 026
Операции с собственниками Компании									
Внесение материнской компанией денежного вклада	26	-	14 262	-	-	-	14 262	-	14 262
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля		-	-	-	-	-	-	(384)	(384)
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей		-	-	-	-	-	-	21	21
Выбытие дочерних компаний с неконтролирующей долей		-	-	-	-	-	-	(715)	(715)
Дивиденды	26	-	-	-	-	(51 128)	(51 128)	-	(51 128)
Итого операций с собственниками Компании		-	14 262	-	-	(51 128)	(36 866)	(1 078)	(37 944)
Остаток на 31 декабря 2022 года		80 585	14 262	(842)	362	133 095	227 462	4 226	231 688

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2023 год

		Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании							Итого собствен- ного капитала
млн руб.	Прим.	Устав- ный капитал	Добавоч- ный капитал	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Прочие резервы	Нераспре- деленная прибыль	Итого	Неконтро- лирующая доля	
Остаток на 1 января 2023 года		80 585	14 262	(842)	362	133 095	227 462	4 226	231 688
Прибыль за отчетный период		-	-	-	-	59 819	59 819	753	60 572
Прочий совокупный доход									
Реклассификация прочего совокупного дохода в связи с выбытием финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости		-	-	-	(362)	-	(362)	-	(362)
Курсовые разницы при пересчете показателей иностраннных подразделений из других валют*		-	-	837	-	-	837	-	837
Реклассификация курсовых разниц в связи с выбытием дочерних компаний		-	-	87	-	-	87	-	87
Прочий совокупный доход за отчетный период		-	-	924	(362)	-	562	-	562
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	924	(362)	59 819	60 381	753	61 134
Операции с собственниками Компании									
Внесение материнской компанией денежного вклада и прочие операции с материнской компанией	26	-	10 479	-	-	35 941	46 420	-	46 420
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	8	-	-	-	-	-	-	(2 499)	(2 499)
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей		-	-	-	-	-	-	300	300
Прочие изменения		-	-	-	-	-	-	(778)	(778)
Эффект от первоначального признания финансовых гарантий, выданных по обязательствам материнской компании, за вычетом налога		-	-	-	-	(646)	(646)	-	(646)
Эффект от первоначального признания по справедливой стоимости займов, полученных от материнской компании, за вычетом налога		-	-	-	-	460	460	-	460
Дивиденды	26	-	-	-	-	(19 213)	(19 213)	-	(19 213)
Итого операций с собственниками Компании		-	10 479	-	-	16 542	27 021	(2 977)	24 044
Остаток на 31 декабря 2023 года		80 585	24 741	82	-	209 456	314 864	2 002	316 866

* Активы и обязательства иностранных дочерних предприятий, включая суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по соответствующим обменным курсам на отчетную дату. Доходы и расходы иностранных подразделений пересчитываются в рубли по обменным курсам на даты совершения соответствующих операций. Курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и отражаются как часть собственного капитала по статье резерва курсовых разниц при пересчете из других валют.

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2023 год

млн руб.	Прим.	2023	2022
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		60 572	101 521
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	16,17	7 024	6 683
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	25	3 236	2 221
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	12	7 765	1 080
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	18	(594)	(13 250)
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	9	216	1 005
Доля в прибыли объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, и элиминация нереализованной прибыли по операциям продажи за период, за вычетом налога на прибыль	20	(9 500)	(4 151)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	11	1 098	2 323
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	10	(26 831)	(29 871)
Финансовые доходы	11	(14 776)	(14 967)
Финансовые расходы	11	63 364	37 303
Расход по налогу на прибыль	15	13 899	20 350
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	12	-	(4 159)
		105 473	106 088
Изменения:			
Запасов и прочих оборотных активов		(3 428)	(13 394)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями		(252 235)	(229 136)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль		8 823	9 041
Резервов		(11 160)	478
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов*			
		(152 527)	(126 923)
Налог на прибыль уплаченный		(15 053)	(7 947)
Проценты уплаченные		(20 488)	(23 540)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности**			
		(188 068)	(158 410)

* В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 347 042 миллиона рублей (в 2022 году: 299 336 миллионов рублей), см. примечание 24.

** При раскрытии счетов эскроу часть денежных средств сразу зачитывается против задолженности уполномоченному банку по проектному финансированию и, следовательно, не учитывается в составе чистого денежного потока от операционной деятельности. В случае, если бы Группа получила денежные средства при раскрытии счетов эскроу на расчетные счета полностью и затем погасила указанную задолженность, то чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности, составил бы 29 753 миллиона рублей (в 2022 году: 73 820 миллионов рублей), а чистый приток денежных средств от финансовой деятельности составил бы 72 617 миллионов рублей (в 2022 году: 121 316 миллионов рублей), см. примечание 24.

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2023 год

млн руб.	Прим.	2023	2022
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Поступления от выбытия основных средств и прочих активов, предоплаты, полученные за продажу основных средств и прочих активов		330	292
Проценты полученные		10 145	11 152
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(7 929)	(8 113)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	8	-	996
Вложения в объекты инвестиций, учитываемые методом долевого участия, включая приобретение и вклады в уставный капитал	20	(14 040)	(22)
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имевшихся у них денежных средств, и ассоциированных компаний		4 730	(444)
Выкуп акций материнской компании		(22 378)	(5 874)
Приобретение прочих инвестиций		-	(507)
Поступления от выбытия прочих инвестиций		827	-
Поступление от выбытия инвестиционной недвижимости и возврат предоплат, полученных за продажу инвестиционной недвижимости		87	419
Займы, выданные материнской компании, прочим связанным сторонам и третьим лицам		(56 386)	(422)
Погашение займов, выданных материнской компании, прочим связанным сторонам и третьим лицам		4 126	14 996
Чистый поток денежных средств (использованных в)/от инвестиционной деятельности		(80 488)	12 473
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Денежный взнос материнской компанией в капитал и прочие поступления от материнской компании	26	47 804	14 262
Выплаты по арендным обязательствам	27	(5 151)	(5 427)
Получение кредитов и займов	27	377 794	406 800
Поступление по договору РЕПО	27	4 022	-
Погашение кредитов и займов	27	(165 391)	(190 592)
Выкуп облигаций	27	(26 649)	(340)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	27	(750)	(142)
Дивиденды выплаченные	26	(747)	(18 655)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		230 932	205 906
(Уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(37 624)	59 969
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		34	(76)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		166 740	106 847
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	24	129 150	166 740

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2023 год

1	Общая информация	12
2	Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности	13
3	Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности	13
4	Использование расчетных оценок и допущений	13
5	Оценка справедливой стоимости	15
6	Изменение существенных положений учетной политики	16
7	Операционные сегменты	17
8	Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей	21
9	Выбытие дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости	21
10	Выручка	23
11	Финансовые доходы и расходы	26
12	Прочие (расходы)/доходы, нетто	27
13	Административные расходы	27
14	Расходы на персонал	27
15	Расход по налогу на прибыль	28
16	Основные средства	32
17	Нематериальные активы и гудвил	34
18	Инвестиционная недвижимость	36
19	Запасы	38
20	Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	38
21	Прочие инвестиции и дебиторская задолженность по договору РЕПО	41
22	Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	42
23	Аренда	43
24	Денежные средства и их эквиваленты	45
25	Убытки от обесценения нефинансовых активов	45
26	Капитал	48
27	Кредиты и займы	49
28	Резервы и условные обязательства	56
29	Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	59
30	Финансовые инструменты	60
31	Основные дочерние компании	69
32	Операции со связанными сторонами	70
33	События после отчетной даты	75
34	База для оценки	76
35	Существенные положения учетной политики	76
36	Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	99
37	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	101

1 Общая информация

(a) Организационная структура и виды деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Корпорация» (далее «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно «Группа»), в основном, зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью, а также включает общества, зарегистрированные в республике Кипр, республике Филиппины и Нидерландах. Компания была создана в 2000 году и контролируется Публичным акционерным обществом «ПИК-специализированный застройщик» (далее «материнская компания»). Акции Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» торгуются на Московской бирже.

Компания зарегистрирована по адресу: 123242 Москва, ул. Баррикадная д. 19, стр. 1, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей, оконных рам и других строительных конструкций, используемых, в основном, в собственных проектах; оказание услуг по передаче тепло- и электроэнергии; обслуживание многоквартирных домов. В 2023 и 2022 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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 вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

После начала специальной военной операции Российской Федерацией в феврале 2022 года, объявления в сентябре 2022 года частичной мобилизации, а также включения в состав Российской Федерации новых территорий по результатам референдумов Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны последовательно вводят дополнительные санкции в отношении банковской системы, отдельных юридических лиц и ряда граждан Российской Федерации.

Усиление санкций влечет 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, что может привести к усилению зависимости российских компаний от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выходящих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

В условиях санкционного давления Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации предпринимаются системные меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство на постоянной основе анализирует события и условия, которые могут вызвать существенную неопределенность в отношении продолжения деятельности Группы.

Руководство Группы полагает, что в случае ухудшения экономической ситуации в Российской Федерации Группе не потребуется существенное дополнительное финансирование для выполнения финансовых обязательств. Группа располагает достаточным потенциалом для финансирования своей деятельности, выраженном в неиспользованном лимите кредитных линий, полностью покрывающий бюджеты текущих проектов, а также имеющихся денежных средств и их эквивалентов. Группа планирует удерживать спрос за счет действующих и новых маркетинговых программ, акций. Основными поставщиками и покупателями Группы являются резиденты Российской Федерации, поэтому вводимые санкции не оказывают значительного влияния на операционные показатели Группы.

Руководство пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

Дополнительная информация относительно последствий включения Компании и ее дочерних организаций в санкционный лист Соединенных Штатов Америки 23 февраля 2024 года раскрыта в примечании 33 «События после отчетной даты».

2 Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО»). Существенные положения учетной политики Группы представлены в Примечании 35.

3 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Валютой представления настоящей консолидированной финансовой отчетности является российский рубль.

Функциональная валюта для каждого предприятия Группы определяется отдельно. Для большинства предприятий функциональной валютой является российский рубль, кроме предприятий, расположенных в республике Кипр, республике Филиппины и Нидерландах. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до миллиона.

Финансовый результат и финансовое положение дочернего предприятия, функциональная валюта которого отличается от валюты представления, переводится в валюту представления с использованием следующих процедур:

- активы и обязательства в каждом из представленных отчетов о финансовом положении переводятся по курсу закрытия на дату составления каждого отчета о финансовом положении;
- доходы и расходы для каждого отчета о совокупном доходе переводятся по обменным курсам валют на даты соответствующих операций; и
- все возникающие в результате перевода курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода.

4 Использование расчетных оценок и суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, использования оценок и допущений, которые влияют на применяемые положения учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных бухгалтерских оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные консолидированной финансовой отчетности.

В следующих примечаниях представлена информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- примечание 1 (b) «Условия осуществления хозяйственной деятельности» – суждение о рисках и компенсирующих факторах, влияющих на способность Группы продолжать свою деятельность непрерывно;
- примечание 8 «Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей» – классификации приобретения дочерних компаний как покупки актива или приобретение бизнеса;
- примечания 10 «Выручка» и 35 (b) «Выручка по договорам с покупателями» – признается ли выручка на протяжении времени или в определенный момент времени;
- примечание 17 «Нематериальные активы и гудвил» – определение срока полезного использования НМА;
- примечание 20 «Инвестиции, учитываемые методом долевого участия» – имеется ли у Группы совместный контроль над объектом инвестиций;
- примечания 23 «Аренда» и 35 (l) «Аренда» – определение срока аренды и величины обязательства;
- примечания 25 «Убытки от обесценения нефинансовых активов» и 35 (o) «Обесценение» – уценка запасов, обесценение авансов выданных, основных средств и нематериальных активов и гудвила;
- примечания 28 «Резервы и условные обязательства» и 35 (g) «Резервы» – оценка резерва по убыточным контрактам, резерва на завершение строительства, резерва по судебным делам, резерва по гарантийным обязательствам, налогового резерва;
- примечание 29 «Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями» – оценка величины кредиторской задолженности за приобретение земельных участков, когда стоимость приобретения зависит от результата реализации девелоперского проекта;
- примечание 30 (b) «Кредитный риск» – оценочные резервы в отношении ожидаемых кредитных убытков.

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 8 «Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей» – определение справедливой стоимости балансов на дату приобретения;
- примечание 10 «Выручка» – оценка ожидаемой величины выручки;
- примечание 15 «Расход по налогу на прибыль» – наличие будущей налогооблагаемой прибыли, против которой можно зачесть налоговые убытки, перенесенные на будущее;
- примечание 18 «Инвестиционная недвижимость» – ключевые допущения, влияющие на оценку инвестиционной недвижимости;

- примечание 19 «Запасы» – ключевые допущения, влияющие на выявление и определение суммы обесценения;
- примечания 25 «Убытки от обесценения нефинансовых активов» и 35 (о) «Обесценение» – ключевые допущения при определении возмещаемой стоимости;
- примечания 28 «Резервы и условные обязательства» и 35 (г) «Резервы» – ключевые допущения относительно вероятности и величины оттока ресурсов;
- примечание 29 «Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями» – ключевые допущения при определении величины кредиторской задолженности за приобретение земельных участков, когда стоимость приобретения зависит от результата реализации девелоперского проекта;
- примечание 35 (о) «Обесценение» – ключевые допущения относительно оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности и активов по договору.

5 Оценка справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

Основные средства

Справедливая стоимость основных средств (см. прим. 16), признанных в результате осуществления сделок по объединению бизнеса, была основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменян по состоянию на дату проведения оценки в ходе обычной сделки между участниками рынка. При определении справедливой стоимости установок, оборудования, приспособлений и вспомогательных устройств (оснастки) применялся рыночный подход и затратный подход с использованием объявленных рыночных цен (котировок) на подобные объекты, где возможно.

В случае отсутствия объявленных рыночных цен (котировок) справедливая стоимость основных средств определялась главным образом на основе стоимости замещения с учетом накопленной амортизации. Данный метод предполагал расчет суммы затрат, необходимых для воспроизводства или замены данного основного средства, которая затем корректировалась на величину снижения его стоимости, вызванного физическим износом, причинами функционального или экономического характера (включая использование метода дисконтированных денежных потоков) и моральным износом.

Инвестиционная недвижимость

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости (см. прим. 18) основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществляется доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной недвижимости.

Сравнительный метод в основном используется при оценке земельных участков, по которым не разработаны планы строительства. Доходный метод применяется к оценке объектов, сдаваемых в аренду или предназначенных для сдачи в аренду, а также к земельным участкам, по которым подготовлены планы строительства.

Нематериальные активы и гудвил

Справедливая стоимость взаимоотношений с клиентами (клиентской базы (см. прим. 17)), приобретенных в сделках по объединению бизнеса, а также других нематериальных активов, в том числе приобретенных в сделках по объединению бизнеса, была определена на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагалось получить в результате использования и/или последующей продажи данных активов. При определении справедливой стоимости клиентской базы применялся метод «избыточной прибыли за несколько периодов», который предполагает, что клиентская база оценивается в размере чистой приведенной стоимости денежных потоков после вычета всех других активов и обязательств данного бизнеса. Клиентская база признана как нематериальный актив с неопределенным сроком полезного использования, и амортизация по нему не начисляется.

Запасы

Справедливая стоимость запасов (см. прим. 19), приобретенных в результате сделок по объединению бизнеса, определялась на основе расчетной приведенной оценки цены их возможной продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности Группы за вычетом ожидаемых затрат на завершение строительства и их реализацию конечному покупателю независимым участником рынка.

Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывалась на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке

Справедливая стоимость финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке, была определена на основе наблюдаемых рыночных цен на отчетную дату. Рыночная стоимость была определена на основании информации Московской биржи о средневзвешенной цене сделок, совершенных в течение торгового дня в отчетную дату.

Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход

Справедливая стоимость финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, была определена на основе наблюдаемых рыночных данных. Рыночная стоимость была определена на основании информации Московской биржи о средневзвешенной цене сделок, совершенных в течение торгового дня в отчетную дату.

6 Изменение существенных положений учетной политики

Группа применила Поправки к МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим вследствие одной сделки» с 1 января 2023 года. Ранее Группа учитывала отложенный налог в отношении активов и обязательств, возникающих вследствие одной сделки, применяя «взаимосвязанный» подход, что приводило к результатам, аналогичным поправкам, за исключением того, что влияние отложенного налога было представлено в консолидированном отчете о финансовом положении в чистом виде. После принятия поправок Группа признала отдельный отложенный налоговый актив как в отношении соответствующих обязательств (доходов), так и отложенное налоговое обязательство в отношении активов (расходов). Однако это не оказало влияния на консолидированный отчет о финансовом положении, так как данные остатки подлежат взаимозачету в соответствии с параграфом 74 МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль». Кроме того, это не повлияло на остаток нераспределенной прибыли на начало периода по состоянию на 1 января 2022 года. Основное влияние для Группы связано с раскрытием информации о признанных отложенных налоговых активах и обязательствах (см. прим. 15 (с)).

Группа применила МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» с 1 января 2023 года, в результате чего была изменена учетная политика в части учета выданных финансовых гарантий. Ранее Группа рассматривала договоры финансовой гарантии как соглашения о страховании и учитывала их в соответствии с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования». В 2023 году Группа пересмотрела выданные финансовые гарантии по каждому договору (см. прим. 30 (b)(iv)) и сделала вывод, что отражение их в учете в соответствии МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (см. прим. 35 (k)(viii)), а не в соответствии с МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», приводит к представлению в финансовой отчетности надежной и более уместной информации. Эффект от изменения учетной политики на балансовую стоимость прочих долгосрочных обязательств и на величину нераспределенной прибыли составил 618 миллионов рублей и был отражен в 2023 году.

Группа применила поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и Практическим рекомендациям № 2 по МСФО, касающиеся раскрытия учетной политики, с 1 января 2023 года. Поправки не привели к каким-либо изменениям в самой учетной политике, они повлияли на информацию об учетной политике, раскрытую в данной консолидированной финансовой отчетности. Поскольку поправки требуют раскрытия существенных, а не основных положений учетной политики, Группа пересмотрела информацию, раскрытую в примечании 35 «Существенные положения учетной политики» (в 2022 году: «Основные положения учетной политики») и внесла обновления в определенных случаях в соответствии с поправками.

Группа применила поправки к МСФО (IAS) 12 «Международная налоговая реформа – Типовые правила Pillar Two» после их опубликования в мае 2023 года. Поправки предусматривают временное обязательное освобождение от учета отложенного налога, возникающего в связи с законодательством о применении доплаты налога до минимальной ставки. Обязательное исключение применяется ретроспективно. Однако ретроспективное применение не оказало влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку в странах, где Группа осуществляет свою деятельность, по состоянию на 31 декабря 2023 года новое законодательство о налоге на глобальном уровне не было введено в действие или результаты операций компаний, зарегистрированных в таких странах, были несущественны.

7 Операционные сегменты

До 31 декабря 2022 года руководство Группы анализировало ее деятельность по пяти отчетным сегментам: «Девелопмент и строительство», «Эксплуатация», «Индустриальный сегмент», «Проптэк», «Прочие виды деятельности».

В 2023 году руководство Группы пересмотрело состав отчетных сегментов в соответствии со стратегическими направлениями развития, структурой управления и отчетности, анализируемой на регулярной основе.

Начиная с 1 января 2023 года, Группа выделяет четыре отчетных сегмента, которые являются ее стратегическими бизнес-единицами:

- Сегмент «Девелопмент и строительство»: строительство жилья и коммерческой недвижимости и оказание подрядных строительных услуг.
- Сегмент «Эксплуатация»: техническое обслуживание и управление многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости, техническое обслуживание сетей и реализация услуг тепло-, водо- и электроснабжения, услуг по предоставлению доступа в интернет.
- «Индустриальный сегмент»: производство и сборка панельных зданий, включая смежные виды деятельности по производству строительных материалов и компонентов, производство и реализация IoT-устройств.
- «Прочие виды деятельности»: арендные услуги и иные виды деятельности.

Сравнительная информация за сопоставимый период была соответствующим образом пересчитана.

Руководство Группы анализирует внутренние управленческие отчеты каждого подразделения по крайней мере один раз в квартал.

Между отчетными сегментами «Девелопмент и строительство» и «Эксплуатация» существует интеграция различного уровня. В частности, она включает оказание услуг по строительству и эксплуатации объектов недвижимости. Цены по операциям между сегментами, как правило, устанавливаются на тех же условиях, что и для операций между независимыми сторонами.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей валовой прибыли, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется руководством Группы. Руководство считает, что эта информация является наиболее релевантной при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

(а) Прибыли и убытки сегментов

	Девелопмент и строительство		Эксплуатация		Индустриальный сегмент		Прочие виды деятельности		Итого	
млн руб.	2023 г.	2022 г. (пересчитано)	2023 г.	2022 г.	2023 г.	2022 г.	2023 г.	2022 г. (пересчитано)	2023 г.	2022 г. (пересчитано)
Выручка от продаж внешним покупателям	525 199	498 031	22 642	26 418	8 016	7 430	6 905	16 403	562 762	548 282
Выручка от продаж между сегментами	5 852	7 272	7 680	4 532	20 067	52 755	2 240	3 189	35 839	67 748
Итого выручка отчетного сегмента	531 051	505 303	30 322	30 950	28 083	60 185	9 145	19 592	598 601	616 030
Валовая прибыль отчетного сегмента	139 111	145 545	6 980	6 841	1 109	510	396	125	147 596	153 021
Валовая маржа	26%	29%	31%	26%	14%	7%	6%	1%	26%	28%

(b) Информация о географических сегментах

Деятельность выделенных сегментов осуществляется в трех основных географических регионах, которые для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности именуются «Москва», «Московская область» и «Прочие регионы», которые включают деятельность в регионах России и за рубежом. В 2023 и 2022 годах результаты операций компаний, зарегистрированных за рубежом, были незначительны.

Информация, представленная в разрезе географических сегментов, структурирована таким образом, что сегментная выручка показана исходя из географического расположения основных активов сегментов.

млн руб.	2023	2022
Москва	399 000	366 279
Московская область	73 685	112 819
Прочие регионы	90 077	69 184
	562 762	548 282

(c) Сверка показателей выручки, прибыли или убытка отчетных сегментов

млн руб.	2023	2022
Выручка		
Итого выручка отчетных сегментов	598 601	616 030
Исключение выручки от продаж между сегментами	(35 839)	(67 748)
Выручка от продаж внешним покупателям	562 762	548 282

Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения

Валовая прибыль отчетных сегментов	147 596	153 021
Консолидированная валовая прибыль	147 596	153 021

Нераспределенные суммы

Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	(216)	(1 005)
Коммерческие расходы	(11 738)	(13 562)
Административные расходы	(7 128)	(8 627)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	594	13 250
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	(3 236)	(2 221)
Прочие (расходы)/доходы, нетто	(10 612)	982
Финансовые доходы	14 776	14 967
Финансовые расходы	(63 364)	(37 303)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(1 098)	(2 323)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	8 897	4 692
Консолидированная прибыль до налогообложения	74 471	121 871

В 2023 и 2022 годах ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы за отчетный период. В сегменте «Девелопмент и строительство» на четырех покупателей приходилось около 15% выручки данного сегмента, в 2022 году на четырех покупателей приходилось около 13% выручки данного сегмента. В сегменте «Эксплуатация» на одного из контрагентов в 2023 году приходилось 15% выручки данного сегмента, в 2022 году на одного контрагента приходилось 10% выручки сегмента.

8 Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей

(а) Приобретение дочерних компаний в 2023 году

В 2023 году приобретения бизнеса не было.

(b) Приобретение дочерних компаний в 2022 году

В марте 2022 года Группа приобрела 100% акций энергетического холдинга, реализующего услуги тепло-, водо- и электроснабжения преимущественно компаниям Группы, у третьей стороны за несущественное вознаграждение. В 2021 году Группа продала холдингу некоторые предприятия сегмента «Эксплуатация» в рамках реализации объектов основных средств. Сделка по приобретению холдинга была учтена как объединение бизнеса. Доход от приобретения составил 4 159 миллионов рублей (см. прим. 12).

(с) Выкуп неконтролирующих долей

В декабре 2023 года Группа приобрела дополнительно 25% доли в каждом из двух застройщиков за 2 499 миллионов рублей, увеличив свою долю до 100%, что отражено непосредственно в составе капитала.

В январе 2022 года Группа приобрела дополнительно 30% доли в компании, занимающейся подрядными работами по устройству и обслуживанию инженерных сетей и коммуникаций, за 142 миллиона рублей, увеличив свою долю до 100%, что отражено как уменьшение доли неконтролирующих участников в составе кредиторской задолженности.

В июне 2022 года Группа приобрела дополнительно 25% доли в застройщике за 1 599 миллионов рублей, увеличив свою долю до 75%, что отражено непосредственно в составе капитала.

В июне 2022 года Группа приобрела дополнительно 9% доли в компании, оказывающей строительные услуги, за несущественное вознаграждение, увеличив свою долю до 100%, что отражено как уменьшение доли неконтролирующих участников в составе кредиторской задолженности.

9 Выбытие дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости

В 2023 и 2022 годах Группа продала компании, входившие в сегмент «Девелопмент и строительство», в основном в целях юридической реструктуризации после окончания строительства. Кроме того, в 2023 году Группа продала часть компаний, зарегистрированных в республике Филиппины.

Также в 2023 и 2022 годах были проданы некоторые компании сегмента «Эксплуатация».

Результат выбытия представлен в таблице ниже:

млн руб.	2023	2022
Основные средства	(475)	(94)
Нематериальные активы	(2 991)	(73)
Инвестиционная недвижимость	(4 879)	(149)
Запасы	(6 089)	(2 079)
Прочие инвестиции	(1 429)	(1)
Налог на прибыль к возмещению	(34)	(59)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(10 853)	(2 882)
Отложенные налоговые активы	(1 753)	(920)
Отложенные налоговые обязательства	3 503	1 037
Кредиты и займы	-	32
Торговая и прочая кредиторская задолженность	12 627	3 498
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	449	68
Резервы	284	152
Налог на прибыль к уплате	145	26
Чистые активы	(11 495)	(1 444)
Неконтролирующая доля	52	729
Дебиторская задолженность по продаже дочерних компаний	6 351	442
Курсовые разницы при пересчете в валюту представления	332	-
Реклассификация курсовых разниц в связи с выбытием дочерних компаний	87	-
Неденежное возмещение	-	486
Возмещение, полученное денежными средствами	5 146	122
Денежные средства и их эквиваленты выбывших дочерних компаний	(669)	(714)
Убыток от выбытия дочерних компаний и ассоциированных компаний, нетто	(196)	(379)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости, нетто	(20)	(626)
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	(216)	(1 005)

10 Выручка

(a) Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания

млн руб.	2023	2022
Выручка от реализации объектов недвижимости и строительная выручка	525 199	498 031
Выручка от реализации жилой недвижимости, признаваемая на протяжении времени	340 363	361 300
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	139 471	117 659
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая на протяжении времени	35 704	22 819
Выручка от продажи/(расторжение договоров на продажу) готовых к застройке земельных участков, признаваемая в момент времени, нетто	6 358	(5 900)
Прочая девелоперская выручка	3 303	2 153
Выручка от прочей реализации	37 563	50 251
Выручка от реализации недвижимости на вторичном рынке и прав требования к застройщикам по договорам долевого участия в строительстве, признаваемая в момент времени	565	10 432
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	14 356	13 401
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	22 642	26 418
Итого выручка по договорам с покупателями	562 762	548 282

(i) Влияние отдельных компонентов цены сделки на величину выручки

Величина отдельных компонентов цены сделки (см. прим. 35 (b)(i)), признанных в выручке от реализации объектов недвижимости, составила:

млн руб.	2023	2022
Значительный компонент финансирования	973	2 817
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу*	25 858	27 054
Расходы на штрафы, пени и неустойки	(10 677)	(9 608)
Совокупное влияние на величину выручки от реализации объектов недвижимости	16 154	20 263

* Размер базовых процентных ставок в 2023 году находился в диапазоне от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% до ключевой ставки ЦБ РФ+3,79% (в 2022 году: от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% до ключевой ставки ЦБ РФ+3,79%).

В выручке от строительных услуг значительный компонент финансирования отсутствует в связи с тем, что по договорам строительных услуг срок между выполнением обязанности по договору и оплатой не превышает 12 месяцев, и Группа, в части данного вида выручки, использует упрощение практического характера (см. прим. 35 (b)(ii)).

(ii) Реализация объектов недвижимости в счет погашения обязательств по сделкам приобретения земельных участков

Группа признает выручку по договорам долевого участия, заключенным в счет погашения кредиторской задолженности за приобретенные земельные участки в общем порядке. В 2023 году в результате признания выручки по таким договорам и эффекта расторжения некоторых из таких договоров в текущем периоде (прим. 10 (a)(iii)) чистое уменьшение выручки от реализации

недвижимости составило 322 миллиона рублей (в 2022 году: чистое увеличение выручки составило 418 миллионов рублей).

(iii) Расторжение договоров, ранее признанных в выручке

В 2023 году Группа отсторнировала признанную в прошлых периодах выручку по расторгнутым в 2023 году договорам долевого участия в сумме 726 миллионов рублей (в 2022 году: 441 миллион рублей). Расторжение договоров реализации недвижимости произошло вследствие оплаты кредиторской задолженности за земельные участки денежными средствами, по которым ранее погашение было предусмотрено договорами долевого участия (в 2023 году: около 79%, в 2022 году: около 53%), а также по согласованию сторон в связи с заменой на другой объект недвижимости Группы и по другим причинам.

Кроме того, в 2022 году Группа расторгла договор реализации девелоперского проекта, заключенный в 2021 году, в связи с невозможностью обеспечить покупателем выполнение условий договора и отсторнировала признанную выручку в сумме 9 000 миллионов рублей.

(iv) Изменение степени выполнения обязательств к исполнению по договорам с покупателями

В течение отчетного периода Группа пересмотрела ряд строительных бюджетов по проектам, в результате чего снизились степени выполнения обязательств к исполнению по договорам с покупателями в среднем от 0,05% до 3,9% по сравнению с теми, которые были использованы при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2022 год.

(v) Выручка от продажи готовых к застройке земельных участков, признаваемая в момент времени

В 2023 году в составе выручки от продажи готовых к застройке земельных участков отражена реализация земельных участков в трех девелоперских проектах, готовых к застройке, сторонним застройщикам в сумме 6 358 миллионов рублей. В результате продажи одного из проектов признана дебиторская задолженность в размере 1 593 миллиона рублей, которая будет погашена в 2024 году.

В 2022 году в составе выручки от продажи готовых к застройке земельных участков отражена реализация земельных участков в двух девелоперских проектах, готовых к застройке, сторонним застройщикам в сумме 3 100 миллионов рублей.

(b) Активы и обязательства по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Активы по договорам	44 836	46 630
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	231 656	206 315
Прочие оборотные активы, признанные в связи с затратами на заключение договоров	8 293	15 186
Торговая дебиторская задолженность	446	408
Обязательства по договорам	(119 067)	(100 872)

Величина отдельных компонентов цены сделки в составе обязательств по договорам с покупателями указана в таблице ниже:

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Значительный компонент финансирования	7	319
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу	(22 462)	(12 006)
Совокупно в составе обязательств по договорам с покупателями	(22 455)	(11 687)

Обязанности к исполнению, не выполненные на конец отчетного периода, ожидаются к признанию в выручке в течение периода от года до девяти следующих лет. Общая величина обязанности к исполнению по заключенным на отчетную дату договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство», которая ожидается к признанию в выручке в следующих периодах, ориентировочно составляет:

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
в течение следующих 12 месяцев	318 479	291 426
в последующих отчетных периодах	374 446	419 147
Итого обязанности к исполнению, не выполненные на конец отчетного периода	692 925	710 573

В 2023 году по сегменту «Девелопмент и строительство» из обязательств по договорам с покупателями по состоянию на 1 января 2023 года Группа признала выручку в размере 56 491 миллион рублей. В 2022 году из обязательств по договорам с покупателями по состоянию на 1 января 2022 года Группа признала выручку в размере 57 652 миллиона рублей.

(с) Активы и обязательства по договорам от реализации прочей продукции и услуг

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Торговая дебиторская задолженность	15 212	17 827
Текущие обязательства по договорам, в том числе:	(14 572)	(13 711)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(10 863)	(8 777)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(3 709)	(4 934)

11 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2023	2022
Процентные доходы	11 868	11 243
Прибыль по курсовым разницам от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, нетто	-	1 961
Списание кредиторской задолженности	751	815
Неконтролирующая доля в прибыли обществ с ограниченной ответственностью	-	375
Переоценка финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании, нетто	1 103	227
Доход от финансовых гарантий, выданных по обязательствам материнской компании	231	-
Прочие финансовые доходы	823	346
Финансовые доходы	14 776	14 967
Процентные расходы до капитализации в состав запасов и незавершенного строительства основных средств*	(80 209)	(65 983)
Капитализированные процентные расходы	40 786	32 834
Итого процентные расходы после капитализации	(39 423)	(33 149)
Убыток от обесценения финансовых активов	(11 817)	(2 347)
Убыток по курсовым разницам от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, нетто	(9 770)	-
Убыток по прочим курсовым разницам, нетто	(268)	(257)
Неконтролирующая доля в прибыли обществ с ограниченной ответственностью	439	-
Эффект от дисконтирования резерва на затраты к завершению	(1 632)	(860)
Прочие финансовые расходы	(893)	(690)
Финансовые расходы	(63 364)	(37 303)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями до капитализации в состав запасов	(1 274)	(2 581)
Капитализированный значительный компонент финансирования	176	258
Итого расход по значительному компоненту финансирования после капитализации	(1 098)	(2 323)
Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период	(49 686)	(24 659)

* В 2023 году в составе процентных расходов до капитализации в состав запасов учтено 45 755 миллионов рублей процентов, начисленных по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения, без учета процентов по займам, полученным от материнской компании и других связанных сторон (в 2022 году: 37 469 миллионов рублей). Кроме того, в составе процентных расходов учтен эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу в размере 27 342 миллиона рублей (в 2022 году: 22 668 миллионов рублей).

В 2023 году процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу и расход по значительному компоненту финансирования, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 13 581 миллион рублей (в 2022 году: 10 794 миллиона рублей).

Средневзвешенная ставка капитализации в 2023 году составила 11,55% (в 2022 году: 11,06%).

12 Прочие (расходы)/доходы, нетто

млн руб.	2023	2022
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(3 401)	(2 270)
Прибыль от выбытия основных средств	191	217
Убыток от выбытия нематериальных активов	(4 201)	(1 597)
Результат от продажи и списания прочих активов	(3 755)	300
Прочие доходы, нетто	554	173
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний (см. прим. 8)	-	4 159
	(10 612)	982

13 Административные расходы

млн руб.	2023	2022
Расходы на персонал	2 666	3 635
Консультационные и иные услуги	761	951
Исследования и разработки	303	994
Налоги	790	614
Амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	687	792
Аренда	264	156
Программное обеспечение	163	322
Материальные затраты	175	362
Прочие административные расходы	1 319	801
	7 128	8 627

14 Расходы на персонал

млн руб.	2023	2022
Заработная плата и премии		
Себестоимость продаж	43 628	43 146
Административные расходы	2 250	3 012
Коммерческие расходы	454	307
	46 332	46 465
Социальные выплаты и отчисления		
Себестоимость продаж	10 092	10 454
Административные расходы	416	623
Коммерческие расходы	45	38
	10 553	11 115
Всего	56 885	57 580

15 Расход по налогу на прибыль

(а) Суммы, признанные в составе прибыли и убытка

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (в 2022 году: 20%). Дочерние компании, зарегистрированные на Кипре и в Нидерландах, облагались по ставкам 12,5% и 19% соответственно (в 2022 году: 12,5% и 15%). Дочерние компании, зарегистрированные в республике Филиппины, облагались по ставкам 25% и 20% (в 2022 году: 25% и 20%).

Расход по налогу на прибыль составил:

млн руб.	2023	2022
Расход по текущему налогу на прибыль		
Текущий налог на прибыль за отчетный период	(14 969)	(12 874)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	410	(221)
	(14 559)	(13 095)
Расход по отложенному налогу на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	660	(7 255)
	660	(7 255)
Итого расход по налогу на прибыль	(13 899)	(20 350)

(b) Сверка эффективной ставки налога

млн руб.	2023	%	2022	%
Прибыль до налогообложения	74 471	100	121 871	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(14 894)	(20)	(24 374)	(20)
Признание вновь идентифицированных и реализованных налоговых активов в отчетном периоде	-	-	3 404	3
Доначисление налога	(825)	(1)	-	-
Восстановлено/(недоначислено) в предыдущих периодах	410	-	(221)	-
Невычитаемые расходы	(315)	-	(921)	(1)
Необлагаемые доходы от выгодного приобретения	-	-	832	-
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	1 725	2	930	1
	(13 899)	(19)	(20 350)	(17)

(с) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

млн руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года (пересчитано)*	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года (пересчитано)*	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года (пересчитано)*
Основные средства, включая активы по аренде прав пользования	2 903	3 529	(925)	(1 606)	1 978	1 923
Инвестиционная недвижимость	4	21	(321)	(3 806)	(317)	(3 785)
Прочие инвестиции	386	450	-	-	386	450
Нематериальные активы и гудвил	53	39	(536)	(1 811)	(483)	(1 772)
Запасы, включая активы по аренде прав пользования	70 808	67 453	(15 272)	(12 584)	55 536	54 869
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	6 201	6 886	(55 494)	(50 687)	(49 293)	(43 801)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями, прочие обязательства и резервы	7 572	14 140	(61 961)	(66 795)	(54 389)	(52 655)
Кредиты и займы	38	38	(5 064)	(3 684)	(5 026)	(3 646)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	28 138	19 787	-	-	28 138	19 787
Обязательства по аренде	1 561	4 045	-	-	1 561	4 045
Налоговые активы/(обязательства)	117 664	116 388	(139 573)	(140 973)	(21 909)	(24 585)
Зачет по налогу	(84 627)	(95 000)	84 627	95 000	-	-
Отложенные налоговые активы/(обязательства)	33 037	21 388	(54 946)	(45 973)	(21 909)	(24 585)

* Влияние изменения учетной политики в связи с применением с 1 января 2023 года Поправки к МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим вследствие одной сделки» (см. прим. 6).

(d) Изменение сальдо отложенного налога

млн руб.	1 января 2023 года (пересчитано)	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в составе капитала	Рекласси- фикация	Изменения в результате выбытия дочерних компаний	Изменения в результате приобретений дочерних компаний*	31 декабря 2023 года
Основные средства, включая активы по аренде прав пользования	1 923	(344)	-	-	221	178	1 978
Инвестиционная недвижимость	(3 785)	191	-	2 404	873	-	(317)
Прочие инвестиции	450	91	(46)	-	(109)	-	386
Нематериальные активы и гудвил	(1 772)	934	-	-	355	-	(483)
Запасы, включая активы по аренде прав пользования	54 869	3 499	-	(2 404)	(756)	328	55 536
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(43 801)	(4 549)	-	-	(614)	(329)	(49 293)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями, прочие обязательства и резервы	(52 655)	(4 967)	-	-	3 286	(53)	(54 389)
Кредиты и займы	(3 646)	(1 353)	-	-	-	(27)	(5 026)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	19 787	9 578	-	-	(1 414)	187	28 138
Обязательства по аренде	4 045	(2 420)	-	-	(92)	28	1 561
	(24 585)	660	(46)	-	1 750	312	(21 909)

В связи с применением с 1 января 2023 года Поправки к МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим вследствие одной сделки» (см. прим. 6) сравнительная информация за сопоставимый период была соответствующим образом пересчитана.

млн руб.	1 января 2022 года (пересчитано)	Признаны в составе прибыли или убытка (пересчитано)	Признаны в составе капитала (пересчитано)	Изменения в результате выбытия дочерних компаний (пересчитано)	Изменения в результате приобретений дочерних компаний (пересчитано)*	31 декабря 2022 года (пересчитано)
Основные средства, включая активы по аренде прав пользования	1 587	(879)	-	9	1 206	1 923
Инвестиционная недвижимость	(1 135)	(2 650)	-	-	-	(3 785)
Прочие инвестиции	342	286	(90)	(88)	-	450
Нематериальные активы и гудвил	(2 071)	284	-	15	-	(1 772)
Запасы, включая активы по аренде прав пользования	45 201	9 175	-	582	(89)	54 869
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(19 468)	(24 299)	-	(45)	11	(43 801)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями, прочие обязательства и резервы	(51 458)	(1 057)	-	(127)	(13)	(52 655)
Кредиты и займы	(1 620)	(2 026)	-	-	-	(3 646)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	6 679	13 041	-	(229)	296	19 787
Обязательства по аренде	3 175	870	-	-	-	4 045
	(18 768)	(7 255)	(90)	117	1 411	(24 585)

* Отложенные налоги, связанные с приобретением бизнеса (см. прим. 8) и с приобретением контроля в компаниях, владеющих земельными участками, классифицированном как покупка актива.

(е) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 2 692 миллиона рублей (на 31 декабря 2022 года: 4 854 миллиона рублей) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа могла бы использовать эти налоговые льготы, не является вероятным.

(f) **Непризнанные отложенные налоговые обязательства, относящиеся к инвестициям в дочерние компании**

По состоянию на 31 декабря 2023 года не было признано отложенное налоговое обязательство по налогооблагаемым временным разницам, составившим 372 365 миллионов рублей (на 31 декабря 2022 года: 303 174 миллиона рублей), либо поскольку Группа имеет возможность контролировать дивидендную политику дочерних компаний и сроки восстановления данных временных разниц, либо по причине нулевой ставки применимого налога с дивидендов.

16 Основные средства

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Объекты инфраструктуры	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
Фактическая/условно- первоначальная стоимость						
На 1 января 2022 года	17 034	13 912	2 344	1 520	4 555	39 365
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	1 213	812	13 864	44	2 261	18 194
Поступления	421	3 904	-	188	7 118	11 631
Поступления из запасов	-	-	-	-	3 471	3 471
Выбытия	(149)	(301)	(38)	(264)	(66)	(818)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	(23)	(1)	(13)	(2)	(83)	(122)
Реклассификация в запасы	(124)	(284)	-	(22)	(207)	(637)
Реклассификация между группами	224	(205)	61	(80)	-	-
Ввод в эксплуатацию	2 545	2 119	3 436	242	(8 342)	-
На 31 декабря 2022 года	21 141	19 956	19 654	1 626	8 707	71 084
Поступления	709	1 208	(6)	237	10 627	12 775
Поступления из запасов	-	-	-	-	622	622
Выбытия	(790)	(767)	(576)	(241)	(244)	(2 618)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	(503)	(164)	(1)	(36)	(89)	(793)
Реклассификация в запасы	(30)	(459)	(27)	(3)	-	(519)
Реклассификация между группами	436	(416)	124	(144)	-	-
Ввод в эксплуатацию	3 775	1 833	3 731	514	(9 853)	-
На 31 декабря 2023 года	24 738	21 191	22 899	1 953	9 770	80 551

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Объекты инфраструктуры	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
Накопленная амортизация и убытки от обесценения						
На 1 января 2022 года	(5 301)	(4 102)	(477)	(741)	-	(10 621)
Начисленная амортизация	(2 965)	(1 499)	(1 130)	(271)	-	(5 865)
Начисленное обесценение	-	-	-	-	(11)	(11)
Выбытия	98	171	7	140	-	416
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	21	-	3	4	-	28
Реклассификация в запасы	15	124	-	7	-	146
Реклассификация между группами	10	(8)	2	(4)	-	-
На 31 декабря 2022 года	(8 122)	(5 314)	(1 595)	(865)	(11)	(15 907)
Начисленная амортизация	(1 994)	(2 510)	(1 327)	(416)	-	(6 247)
Выбытия	305	423	62	236	-	1 026
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	234	53	-	31	-	318
Реклассификация в запасы	5	55	2	1	-	63
Реклассификация между группами	29	(11)	2	(20)	-	-
На 31 декабря 2023 года	(9 543)	(7 304)	(2 856)	(1 033)	(11)	(20 747)
Балансовая стоимость						
На 1 января 2022 года	11 733	9 810	1 867	779	4 555	28 744
На 31 декабря 2022 года	13 019	14 642	18 059	761	8 696	55 177
На 31 декабря 2023 года	15 195	13 887	20 043	920	9 759	59 804

Результат проверки на обесценение основных средств описан в Примечании 25 (а).

(а) Начисленная амортизация

Начисленная амортизация в 2023 году включена в себестоимость реализованной продукции в сумме 5 655 миллионов рублей, в коммерческие расходы в сумме 96 миллионов рублей, в административные расходы в сумме 496 миллионов рублей (в 2022 году: 5 095 миллионов рублей, 96 миллионов рублей, 674 миллиона рублей соответственно).

(b) Права аренды

По состоянию на 31 декабря 2023 года чистая балансовая стоимость арендуемого имущества составляла 8 273 миллиона рублей (на 31 декабря 2022 года: 8 201 миллион рублей). Информация о договорах аренды раскрыта в примечании 23.

(c) Поступления из запасов

В 2023 году Группа пересмотрела дальнейшее использование некоторых объектов инженерной инфраструктуры и будет их использовать в операционной деятельности сегмента «Эксплуатация». Данные объекты были переведены в состав основных средств из запасов в стоимости 622 миллиона рублей (в 2022 году: 2 132 миллиона рублей).

17 Нематериальные активы и гудвил

млн руб.	Клиентская база	Гудвил	Концессия	Проектные разработки	Программное обеспечение	Прочие	Итого
Фактическая/условно- первоначальная стоимость							
На 1 января 2022 года	10 420	839	972	2 099	1 385	861	16 576
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	-	-	-	-	18	29	47
Поступления	-	-	172	1 120	363	239	1 894
Выбытия	(1 706)	-	-	(523)	(96)	(174)	(2 499)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	(73)	-	-	-	-	-	(73)
Реклассификация в прочие оборотные активы	(1 525)	-	-	-	-	-	(1 525)
Реклассификация между группами	306	-	-	-	-	(306)	-
На 31 декабря 2022 года	7 422	839	1 144	2 696	1 670	649	14 420
Поступления	-	-	145	102	175	270	692
Выбытия	(1 658)	-	-	(2 445)	(503)	(326)	(4 932)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	(2 991)	-	-	-	-	-	(2 991)
На 31 декабря 2023 года	2 773	839	1 289	353	1 342	593	7 189

млн руб.	Клиентская база	Гудвил	Концессия	Проектные разработки	Программное обеспечение	Прочие	Итого
Накопленная амортизация и убытки от обесценения							
На 1 января 2022 года	-	-	(86)	(188)	(240)	(438)	(952)
Начисленная амортизация	-	-	(45)	(330)	(261)	(182)	(818)
Выбытия	279	-	-	222	13	118	632
Реклассификация между группами	(306)	-	-	-	-	306	-
На 31 декабря 2022 года	(27)	-	(131)	(296)	(488)	(196)	(1 138)
Начисленная амортизация	-	-	(42)	(121)	(342)	(272)	(777)
Выбытия	-	-	-	175	321	261	757
На 31 декабря 2023 года	(27)	-	(173)	(242)	(509)	(207)	(1 158)
Балансовая стоимость							
На 1 января 2022 года	10 420	839	886	1 911	1 145	423	15 624
На 31 декабря 2022 года	7 395	839	1 013	2 400	1 182	453	13 282
На 31 декабря 2023 года	2 746	839	1 116	111	833	386	6 031

Клиентская база, приобретенная в 2019 году в рамках сделки по объединению бизнеса, относится, в основном, к дочерним компаниям, входящим в сегмент «Эксплуатация» и осуществляющим обслуживание объектов недвижимости, и сервису по сдаче квартир в аренду. Клиентская база, в основном, представлена договорами с жильцами многоквартирных домов. Группа оценивает вероятность пролонгации данных договоров как высокую, и определение момента, начиная с которого Группа перестанет получать экономические выгоды от данного актива, затруднено. В результате клиентская база признана как нематериальный актив с неопределенным сроком полезного использования, и амортизация по нему не начисляется.

18 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает в себя земельные участки с неопределенным будущим использованием, расположенные в Московской области. Реклассификация земельных участков в состав запасов обусловлена началом развития девелоперских проектов.

млн руб.	Объекты, оцениваемые		Итого
	методом дисконтированных денежных потоков	сравнительным методом	
Стоимость на 1 января 2022	-	8 012	8 012
Переведено из состава запасов	10 596	109	10 705
Изменение справедливой стоимости	13 539	(289)	13 250
Выбытие	-	(1 091)	(1 091)
Стоимость на 31 декабря 2022	24 135	6 741	30 876
Переведено в запасы	(24 135)	-	(24 135)
Изменение справедливой стоимости	-	594	594
Выбытие	-	(26)	(26)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	-	(4 879)	(4 879)
Стоимость на 31 декабря 2023	-	2 430	2 430

Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости была определена с участием внешних независимых экспертов по оценке недвижимости, имеющих надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории недвижимости в данном местоположении.

Для определения справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости в 2023 году использовался сравнительный метод, основанный на анализе всей имеющейся информации по продажам аналогичных объектов на отчетную дату. В рамках данного подхода были проанализированы текущие предложения по участкам, схожим с объектами оценки. Цены продаж были скорректированы в соответствии с различиями в характеристиках между объектом оценки и сравниваемыми земельными участками. Диапазон корректировок цены объектов-аналогов указан в таблице:

млн руб.	2023	2022
Корректировки на торг	снижение в среднем на 12,3%	снижение в среднем на 12,5%
Корректировки на местоположение	от -12% до 0%	от -2% до 15%
Корректировки на площадь	от -35% до 38%	от -51% до 75%

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки и степени корректировок, применяемых к рыночным аналогам.

Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования и базовую цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным. Влияние изменения допущений на справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости составит:

млн руб.	Изменение ставки дисконтирования		Изменение базовой цены продажи			
	+ 5%	-5%	+ 5%	-5%	+ 10%	-10%
Изменение на 31 декабря 2023 года справедливой стоимости объектов, оцениваемых						
сравнительным методом	не применимо	не применимо	122	(122)	не определялось	не определялось
Изменение на 31 декабря 2022 года справедливой стоимости объектов, оцениваемых						
методом дисконтированных денежных потоков	(3 339)	4 234	не определялось	не определялось	5 717	(5 732)
сравнительным методом	не применимо	не применимо	337	(337)	не определялось	не определялось

19 Запасы

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	501 782	431 212
Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы	26 208	26 604
Сырье и материалы	17 299	21 157
Актив в форме права пользования	4 255	16 590
	549 544	495 563
Обесценение	(2 527)	(2 186)

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство объектов недвижимости, не проданных покупателям, а также расходы, не признанные в составе в себестоимости, исходя из степени завершенности строительства объектов, по которым договоры с покупателями заключены.

Незавершенное строительство в сумме 430 605 миллионов рублей относится к объектам, подлежащим завершению более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2022 года: 391 228 миллионов рублей).

В 2023 году Группа продала земельные участки в трех проектах, готовые к застройке, которую будут осуществлять другие застройщики, не входящие в состав Группы и не являющиеся связанными сторонами, балансовой стоимостью 4 026 миллионов рублей.

В 2022 году Группа продала земельные участки в двух проектах, готовые к застройке, которую будут осуществлять другие застройщики, не входящие в состав Группы и не являющиеся связанными сторонами, балансовой стоимостью 906 миллионов рублей.

Результат проверки на обесценение запасов описан в Примечании 25 (b).

20 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

В следующей таблице в агрегированном виде представлена информация о балансовой стоимости и доле в прибыли и прочем совокупном доходе совместных и ассоциированных предприятий, учитываемых методом долевого участия.

млн руб.	Совместные предприятия	Ассоциированные компании		Итого
		Застройщики	Прочие	
Балансовая стоимость на 1 января 2022 года	46 794	-	489	47 283
Приобретение	10	-	12	22
Доля в прибыли (за вычетом налога на прибыль)	4 650	-	42	4 692
Элиминация нереализованной прибыли по операциям продажи за период	(541)	-	-	(541)
Выбытие	-	-	(149)	(149)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года	50 913	-	394	51 307
Приобретение	5 065	8 619	-	13 684
Доля в прибыли/(убытке) (за вычетом налога на прибыль)	9 002	(118)	13	8 897
Элиминация нереализованной прибыли по операциям продажи за период	603	-	-	603
Прочие изменения	-	200	-	200
Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года	65 583	8 701	407	74 691

(а) Приобретение ассоциированных компаний

Приобретение долей участия в девелоперских проектах

В 2023 году Группа вошла в состав участников нескольких компаний путем приобретения, в том числе у связанной стороны (см. прим. 32), долей в материнских компаниях групп застройщиков, владеющих земельными участками под девелоперские проекты в Москве и Санкт-Петербурге. Доля Группы в уставном капитале данных компаний составила 50%, а совокупная сумма вознаграждения 8 619 миллионов рублей, которые были выплачены в 2023 году. Информация о приобретении указана в таблице ниже:

Наименование	Доля участия	Дата приобретения	География ведения деятельности
ООО «Союз»	50%	май 2023 года	Москва
ООО «Рассвет Инвест»	50%	июль 2023 года	Москва
ООО «Гамма Холдинг»	50%	июль 2023 года	Москва
АО «Специализированный застройщик «Сенс.Сухаревская»	50%	июль 2023 года	Москва
АО «Форп Трейд»	50%	декабрь 2023 года	Москва
ООО «О-Мега»	50%	июль 2023 года	Санкт-Петербург
ООО «Нельсон»	50%	июль 2023 года	Санкт-Петербург

Группа не контролирует финансовую и операционную политику приобретенных компаний, поэтому классифицирует свое участие как инвестиции в ассоциированные компании и учитывает их методом долевого участия. Операции с приобретенными ассоциированными компаниями и остатки по таким операциям раскрыты в примечании 32.

В приведенной ниже таблице агрегировано представлена обобщенная финансовая информация о приобретенных ассоциированных компаниях как она представлена в собственной финансовой отчетности данных компаний с учетом корректировок до справедливой стоимости на момент приобретения и для устранения различий в учетной политике. Кроме того, в таблице приводится сверка обобщенной финансовой информации с балансовой стоимостью доли Группы в ассоциированных компаниях.

млн руб.	31 декабря 2023 года
Доля участия, %	50%
Внеоборотные активы	4 331
Оборотные активы	60 598
Итого активы	64 929
Долгосрочные обязательства	(25 342)
Краткосрочные обязательства	(22 185)
Итого обязательства	(47 527)
Чистые активы	17 402
Доля Группы в чистых активах (%)	50%
Доля Группы в чистых активах	8 701
Балансовая стоимость доли в ассоциированных застройщиках	8 701
млн руб.	2023
Выручка	422
Прибыль и общий совокупный доход (100%)	(236)
Доля Группы в прибыли и общем совокупном доходе	(118)

Приобретение прочих отдельно несуществственных ассоциированных компаний

В 2023 году Группа приобрела 49% долей в трех компаниях, занимающихся управлением коммерческой деятельностью, за несуществственное вознаграждение.

В 2022 году существенных приобретений ассоциированных компаний не было.

(b) Совместные предприятия

В августе 2023 года Группа вошла в состав участников нескольких компаний путем приобретения у связанной стороны (см. прим. 32) долей в материнской компании группы застройщиков, реализующих девелоперские проекты разной степени готовности в Москве. Доля Группы в уставном капитале данных компаний составила 50%, а совокупная сумма вознаграждения 5 065 миллионов рублей, которые были выплачены в 2023 году. Группа осуществляет совместный контроль над данной группой застройщиков.

Кроме того, с 2021 года Группа осуществляет совместный контроль над ООО «Сигма Холдинг», материнской компанией группы застройщиков, которые владеют девелоперскими проектами на разной стадии строительства в Москве.

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация о совместных предприятиях как она представлена в собственной финансовой отчетности данных предприятий с учетом корректировок до справедливой стоимости на момент приобретения и для устранения различий в учетной политике. Кроме того, в таблице приводится сверка обобщенной финансовой информации с балансовой стоимостью доли Группы в совместных предприятиях.

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	
млн руб.	ООО «Сигма Холдинг»	Прочие совместные предприятия	ООО «Сигма Холдинг»
Доля участия, %	50%	50%	50%
Внеоборотные активы	1 693	673	1 917
Основные средства	28	12	30
Прочие долгосрочные активы	1 665	661	1 887
Оборотные активы	346 887	65 539	339 558
Денежные средства и их эквиваленты	18 450	5 398	14 752
Прочие краткосрочные активы	328 437	60 141	324 806
Итого активы	348 580	66 212	341 475
Долгосрочные обязательства	(147 436)	(34 658)	(192 569)
Долгосрочные финансовые обязательства (за исключением торговой и прочей кредиторской задолженности, оценочных резервов)	(126 548)	(32 214)	(171 819)
Прочие долгосрочные обязательства	(20 888)	(2 444)	(20 750)
Краткосрочные обязательства	(80 084)	(20 644)	(45 071)
Краткосрочные финансовые обязательства (за исключением торговой и прочей кредиторской задолженности, оценочных резервов)	(22 421)	(60)	(5 904)
Прочие краткосрочные обязательства	(57 663)	(20 584)	(39 167)
Итого обязательства	(227 520)	(55 302)	(237 640)
Чистые активы	121 060	10 910	103 835
Доля Группы в чистых активах (%)	50%	50%	50%
Доля Группы в чистых активах	60 530	5 455	51 918
Исключение нереализованной прибыли от «нисходящих» операций	(441)	39	(1 005)
Балансовая стоимость доли в совместных предприятиях	60 089	5 494	50 913

	2023	2022	
млн руб.	ООО «Сигма Холдинг»	Прочие совместные предприятия ООО «Сигма Холдинг»	
Выручка	111 942	11 550	93 325
Операционные расходы	(78 416)	(9 459)	(71 749)
Прочие расходы	(1 908)	(297)	(1 395)
Финансовые доходы	2 425	286	1 281
Финансовые расходы	(9 288)	(705)	(6 448)
Расход по налогу на прибыль	(7 533)	(594)	(5 714)
Прибыль и общий совокупный доход (100%)	17 222	781	9 300
Доля Группы в прибыли и общем совокупном доходе	8 611	391	4 650

21 Прочие инвестиции и дебиторская задолженность по договору РЕПО

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Внеоборотные инвестиции		
Займы, предоставленные материнской компании, прочим связанным сторонам и третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 8% - 16,6%	6 466	1 590
Займы, предоставленные материнской компании в рублях по переменной ставке, ключевая ставка ЦБ РФ+1,25%	44 265	-
Прочие инвестиции	146	135
	50 877	1 725
Убыток от обесценения	(18)	(18)
Оборотные инвестиции		
Займы, предоставленные материнской компании, прочим связанным сторонам и третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 8% - 15%	2 773	1 658
Займы, предоставленные материнской компании, прочим связанным сторонам и третьим лицам в рублях по переменной ставке, от ключевой ставки ЦБ РФ + 2% до ключевой ставки ЦБ РФ +3,5%	3 148	-
Финансовые вложения в долевые инструменты материнской компании, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	22 330	6 756
Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	-	981
	28 251	9 395
Убыток от обесценения	(167)	(240)
Дебиторская задолженность по договору РЕПО*	7 908	-

* В 2023 году в рамках сделки РЕПО Группа продала долевые инструменты материнской компании балансовой стоимостью 7 908 миллионов рублей и одновременно приняла на себя обязательство их обратного выкупа в 2024 году.

Прочие инвестиции Группы, за исключением финансовых активов, удерживаемых для продажи и оцениваемых по справедливой стоимости, по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года учитываются по амортизированной стоимости (см. прим. 30 (b)).

22 Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочная		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам реализации объектов недвижимости	370	227
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	2 612	-
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	520	594
Прочая дебиторская задолженность	1 630	2 461
	5 132	3 282
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 30 (b))	(8)	-
Краткосрочная		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	276 568	253 126
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация»	8 632	12 483
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	6 582	5 466
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	54 002	44 475
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	70 085	37 130
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	9 161	10 330
Дебиторская задолженность по налогам	32 290	25 102
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	6 729	1 075
Прочая дебиторская задолженность	17 923	19 054
	481 972	408 241
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 30 (b))	(14 932)	(5 454)
Убыток от обесценения нефинансовых активов (см. прим. 25)	(3 767)	(2 399)

На 31 декабря 2023 года торговая дебиторская задолженность и активы по договорам по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, составили 237 534 миллиона рублей (на 31 декабря 2022 года: 214 168 миллионов рублей).

На 31 декабря 2023 года авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, составили 23 476 миллионов рублей (на 31 декабря 2022 года: 20 022 миллиона рублей).

23 Аренда

Портфель договоров аренды Группы состоит, преимущественно, из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу.

В течение 2023 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2023 года	16 590	808	7 040	353	24 791
Заключение новых договоров аренды	2 093	455	2 660	6	5 214
Модификация договоров аренды	(10 376)	73	(1 048)	(208)	(11 559)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(541)	-	-	-	(541)
Амортизация, отраженная в себестоимости строительных услуг и прочей деятельности	-	(162)	(1 370)	(89)	(1 621)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(202)	-	-	(202)
Выбытия дочерних компаний	(3 515)	(145)	(93)	3	(3 750)
Изменение стоимости при пересчете в валюту представления отчетности	52	-	-	-	52
Реклассификация в незавершенное строительство объектов недвижимости	(48)	-	-	-	(48)
Перевод в собственные основные средства	-	30	170	(8)	192
На 31 декабря 2023 года	4 255	857	7 359	57	12 528

В течение 2023 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2023 года	12 170	1 013	6 215	343	19 741
Заключение новых договоров аренды	2 093	454	2 660	6	5 213
Модификация договоров аренды	(10 374)	66	(115)	(209)	(10 632)
Процентные расходы по аренде	615	109	582	11	1 317
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(1 935)	(347)	(4 110)	(76)	(6 468)
Выбытия дочерних компаний	(93)	(262)	(93)	(1)	(449)
Изменение стоимости при пересчете в валюту представления отчетности	85	-	-	-	85
На 31 декабря 2023 года	2 561	1 033	5 139	74	8 807

В 2023 году основной причиной модификаций договоров аренды является применение льгот на уплату обязательных платежей за изменение вида разрешенного использования по арендованным земельным участкам.

В течение 2022 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2022 года	13 319	768	4 547	206	18 840
Заключение новых договоров аренды	9 203	111	2 915	193	12 422
Модификация договоров аренды	(3 888)	(62)	1 060	101	(2 789)
Поступление в рамках сделки по приобретению бизнеса	-	472	275	12	759
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(999)	(103)	(1 516)	(143)	(2 761)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(307)	-	-	(307)
Выбытия дочерних компаний	-	(68)	-	-	(68)
Изменение стоимости при пересчете в валюту представления отчетности	(643)	-	-	-	(643)
Реклассификация в незавершенное строительство объектов недвижимости	(402)	-	-	-	(402)
Перевод в собственные основные средства	-	(3)	(241)	(16)	(260)
На 31 декабря 2022 года	16 590	808	7 040	353	24 791

В течение 2022 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2022 года	10 499	867	4 325	185	15 876
Заключение новых договоров аренды	9 205	108	2 948	192	12 453
Модификация договоров аренды	(4 540)	(72)	962	101	(3 549)
Поступление в рамках сделки по приобретению бизнеса	-	472	275	12	759
Процентные расходы по аренде	1 012	108	619	31	1 770
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(3 716)	(394)	(2 914)	(178)	(7 202)
Выбытия дочерних компаний	-	(76)	-	-	(76)
Изменение стоимости при пересчете в валюту представления отчетности	(290)	-	-	-	(290)
На 31 декабря 2022 года	12 170	1 013	6 215	343	19 741

Затраты на аренду с переменными арендными платежами, не учитываемыми в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в активах и обязательствах в составе консолидированного отчета о финансовом положении, были учтены в составе незавершенного строительства в сумме 2 261 миллион рублей, а также отражены в текущих расходах в сумме 272 миллиона (в 2022 году: 2 537 миллионов рублей и 194 миллиона рублей соответственно).

Будущие затраты на аренду с переменными ставками ориентировочно с 2024 по 2038 годы Группа оценивает в сумме 16 860 миллионов рублей по состоянию на 31 декабря 2023 года (на 31 декабря 2022 года: 22 183 миллиона рублей). Будущие затраты преимущественно состоят из расходов на аренду земельных участков под застройку.

24 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Денежные средства в кассе	-	1
Остатки денежных средств на банковских счетах	125 462	164 224
Денежные средства с ограничением к использованию	3 688	2 515
Денежные средства и их эквиваленты	129 150	166 740

По состоянию на 31 декабря 2023 года денежные средства в сумме 1 869 миллионов рублей размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2022 года: 19 285 миллионов рублей) в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

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

млн руб.	2023	2022
На 1 января	298 920	177 551
Поступление на счета эскроу	347 042	299 336
Приобретение дочерних компаний	2 604	-
Раскрытие счетов эскроу, в том числе	(289 190)	(177 967)
зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию	(158 315)	(84 590)
зачтено в счет погашения задолженности по процентам по проектному финансированию	(3 025)	(131)
На 31 декабря	359 376	298 920

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 30.

25 Убытки от обесценения нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие признаков обесценения следующих активов:

- основные средства;
- нематериальные активы;
- запасы;
- авансы выданные.

(a) Основные средства

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа провела проверку основных средств на наличие признаков обесценения. Признанное обесценение было несущественным; признаков обесценения прочих основных средств выявлено не было. По состоянию на 31 декабря 2022 года признаков обесценения не было.

(b) Запасы

В большинстве случаев Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков и привлекала независимого оценщика для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства Группы на отчетные даты. Изменение экономической ситуации в Российской Федерации после начала специальной военной операции не оказало значительного негативного влияния на основные допущения, использованные в расчете дисконтированных денежных потоков

(например, объемы контрактации и средние цены продаж) в связи с мерами государственной поддержки строительной отрасли, маркетинговыми акциями, предпринятыми Группой.

При определении чистой возможной цены продажи незавершенного строительства применялись следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цены продажи квартир прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2023 года и в декабре 2022 года;
- Итоговая ожидаемая стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра и темпов строительства аналогичных проектов Группы в декабре 2023 года и в декабре 2022 года;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставкам до вычета налогов в среднем в размере 13-22% (в 2022 году: 10,68-18,27%) в зависимости от стадии строительства проекта и схемы финансирования строительства.

Чистый доход от восстановления обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, в 2023 году составил 147 миллионов рублей (в 2022 году: чистый убыток от обесценения 1 155 миллионов рублей).

Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования, прогнозную цену продажи и сроки начала строительства основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным, и может существенно повлиять на возмещаемую стоимость реализации запасов. В связи с ухудшением экономической ситуации в феврале 2022 года Группа провела дополнительный анализ чувствительности по состоянию на 31 декабря 2023 года и на 31 декабря 2022 года к росту ставки дисконтирования, снижению цен продажи и переносу плановых сроков строительства новых корпусов. Дополнительное обесценение по результатам анализа составит:

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт	1 730	223
Увеличение ставки дисконтирования на 10 процентных пунктов	5 179	3 102
Уменьшение прогнозных цен продажи на 5%	2 738	1 091
Уменьшение прогнозных цен продажи на 15%	7 902	5 624
Перенос сроков начала строительства новых корпусов на один год	2 417	837

(с) Авансы выданные

Авансы, выданные по новым приобретенным проектам, тестируются на обесценение в рамках анализа доходности проекта перед его приобретением. Авансы, выданные по строящимся проектам, тестируются на обесценение в рамках оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства с использованием метода дисконтированных денежных потоков и привлечением независимого оценщика.

Движение резерва под обесценение нефинансовых активов

млн руб.	Обесцене- ние на 1 января 2023 года	Начисление резерва и списание активов		Восстановление резерва		Списание резерва в счет выбытия актива	Используй- вание резерва	Изменения в результате выбытия дочерних компаний	Обесцене- ние на 31 декабря 2023 года
		в составе себестои- мости	в составе убытков от обесценения	в составе себестои- мости	в составе убытков от обесценения				
Основные средства	(614)	-	(60)	-	-	1	-	(1)	(674)
Запасы, в том числе	(2 186)	(894)	(907)	782	-	94	542	42	(2 527)
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	(250)	(601)	(907)	249	-	-	-	-	(1 509)
Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы	(909)	(191)	-	252	-	-	457	-	(391)
Сырье и материалы	(1 027)	(102)	-	281	-	94	85	42	(627)
Авансы выданные	(3 098)	-	(3 088)	-	819	-	-	-	(5 367)
Итого	(5 898)	(894)	(4 055)	782	819	95	542	41	(8 568)

млн руб.	Обесцене- ние на 1 января 2022 года	Начисление резерва и списание активов		Восстановление резерва		Списание резерва в счет выбытия актива	Используй- вание резерва	Изменения в результате выбытия дочерних компаний	Обесцене- ние на 31 декабря 2022 года
		в составе себестои- мости	в составе убытков от обесценения	в составе себестои- мости	в составе убытков от обесценения				
Основные средства	(519)	-	(96)	-	-	1	-	-	(614)
Запасы, в том числе	(2 028)	(1 200)	-	699	-	-	330	13	(2 186)
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	(742)	-	-	491	-	-	1	-	(250)
Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы	(866)	(589)	-	208	-	-	329	9	(909)
Сырье и материалы	(420)	(611)	-	-	-	-	-	4	(1 027)
Авансы выданные	(973)	-	(2 713)	-	588	-	-	-	(3 098)
Итого	(3 520)	(1 200)	(2 809)	699	588	1	330	13	(5 898)

26 Капитал

На 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года уставный капитал Компании составляет 80 585 миллионов рублей. Доля в уставном капитале на 100% принадлежит Публичному акционерному обществу «ПИК-специализированный застройщик».

В 2023 году материнская компания внесла дополнительный вклад в капитал Компании в сумме 10 479 миллионов рублей, оплаченный денежными средствами, который был учтен в составе добавочного капитала.

В 2023 году материнская компания внесла дополнительный вклад в капитал дочерних компаний Группы в сумме 29 400 миллионов рублей, оплаченный денежными средствами, который был учтен в составе капитала.

В 2023 году Группа реализовала дочернее предприятие в пользу материнской компании. Разница между полученным вознаграждением и справедливой стоимостью объектов инвестиционной недвижимости, составляющих основную часть чистых активов дочернего предприятия, была учтена в составе капитала за вычетом налога на прибыль в сумме 5 537 миллионов рублей.

В 2022 году материнская компания внесла дополнительный вклад в капитал Компании в сумме 14 262 миллиона рублей, оплаченный денежными средствами, который был учтен в составе добавочного капитала.

Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета.

В 2023 году Группой были объявлены дивиденды в сумме 19 111 миллионов рублей в пользу материнской компании. Сумма выплаты в течение 2023 года составила 672 миллиона рублей, которая включает задолженность по выплате дивидендов прошлых периодов. Оставшаяся задолженность по начисленным дивидендам включена в состав кредиторской задолженности (см. прим. 29).

В 2022 году Группой были объявлены дивиденды в сумме 51 089 миллионов рублей в пользу материнской компании. Сумма выплаты в течение 2022 года составила 18 616 миллионов рублей, которая включает задолженность по выплате дивидендов прошлых периодов. Оставшаяся задолженность по начисленным дивидендам включена в состав кредиторской задолженности.

В 2022 году была списана кредиторская задолженность по дивидендам, начисленным в прошлых периодах, в сумме 120 миллионов рублей в связи с истечением срока давности.

27 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы кредитному риску изменения процентных ставок и валютному риску содержится в примечании 30.

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	40 712	40 389
Необеспеченные займы полученные	273	-
Необеспеченные займы, полученные от материнской компании	2 780	7 144
Проектное финансирование	505 971	453 834
Обеспеченные банковские кредиты	10 409	12 663
Проценты к уплате	23 067	16 240
	583 212	530 270
Краткосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	3 486	20 807
Необеспеченные банковские кредиты	2 081	-
Необеспеченные займы полученные	993	547
Необеспеченные займы, полученные от материнской компании	54	826
Проектное финансирование	46 934	31 876
Обеспеченные банковские кредиты	2 744	2 671
Обязательство по договору РЕПО (см. прим. 21)	4 022	-
Проценты к уплате	4 605	2 657
	64 919	59 384
	648 131	589 654

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года обеспечением по банковским кредитам и проектному финансированию выступали:

- права аренды/собственности земельных участков общей площадью 1 073 га (на 31 декабря 2022 года: 971 га), балансовой стоимостью 197 191 миллион рублей (на 31 декабря 2022 года: 216 786 миллионов рублей);
- акции/доли следующих дочерних компаний:

	Процентная доля акционерного/ уставного капитала в залоге	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
ООО «Пик-Брокер»	-	100%
ЗАО «Стройбизнесцентр»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Тирон»	99,999%	99,999%
АО «Специализированный застройщик «Кунцево-инвест»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «Зеленоградский»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Столичный комплекс»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Лзсмик»	99,9999%	99,9999%
ООО «Специализированный застройщик «Волоколамское шоссе 24»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Большая Очаковская»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Краснокаменная 15»	99%	99%

**Процентная доля
акционерного/ уставного
капитала в залоге**

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
АО «Специализированный застройщик «Монетчик»	99%	99%
АО «Специализированный застройщик «Волжский парк»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ГрадОлимп»	99,9%	99,9%
ООО «Эреда»	-	100%
ООО «Коронелла»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Лихоборы»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Триал Сервис»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Середнево»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Перовское»	100%	100%
ООО «Глобус»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Приморье»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Часовая»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Строй-Эксперт»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Новохохловская 15»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «Пресненский вал 27»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская»	100%	100%
ООО «Лотан»	100%	100%
O.P.H.L. Openprospect Holdings Limited	-	100%
D.H. Private Invest Technology Limited	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Фарамант»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ИнвестАльянс»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Озерная 44»	100%	100%
ООО «Борец»	-	99,9%
ООО «Ривьера Парк»	-	99,9%
ООО «Мегаполис»	-	100%
ООО «РегионИнвест»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «Галактион»	100%	100%
АО «Компания Атол»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион»	100%	100%
ООО «Л-Холдинг»	-	100%
АО «2-й Иртышский»	-	99,3044%
ООО «Специализированный застройщик «Л-Девелопмент»	100%	100%
ООО «Астрейд Групп»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Экстраград»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Столица»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Симоновская набережная»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Альмандин»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Пегас»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ЦентрПолис»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Сокольнический Вал»	-	97,5188%
ООО «Специализированный застройщик «Спектр»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Алтын»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ЭкоСтрой»	100%	100%

	Процентная доля акционерного/ уставного капитала в залоге	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Сахалин»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Артстрой»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «МТ-Девелопмент»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Юстина»	100%	100%
АО «Компания «ГрандПро»	-	100%
ООО «Орион»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Авангард»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Лиговский сити»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Урал»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Тура»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Перспективные инвестиции»	100%	100%
АО «Группа АЭ»	-	100%
АО «Компания Юнигранд»	-	100%
АО «МСК Инжиниринг»	100%	100%
АО «МСК Энерго»	100%	100%
АО «НПП Резерв»	-	100%
АО «Пьедестал успеха»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Ижорская»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Новый горизонт»	100%	100%
АО «Спецмонтажмеханизация»	-	99,2%
ООО «Флагман»	-	100%
ООО «Алкаид»	-	100%
ООО «Аорифинансгрупп»	-	100%
ООО «ГрадИнвест»	100%	100%
ООО «Импульс»	-	100%
ООО «Маверик»	-	100%
ООО «Московская инвестиционная компания»	-	100%
ООО «Риэлт-Девелопмент»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Грандтим»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Москворецкий дом»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Риверсайд»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Териберский берег»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Формула-ДВ»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Ясневый парк»	100%	100%
ООО «Спецэнергогрупп»	100%	100%
ООО «ТеплоГрад»	100%	100%
ООО «Термотрон»	100%	100%
ООО «Фолиант 2001»	-	100%
ООО «Эвклаз»	-	100%
ООО Специализированный застройщик «Перспективные решения»	100%	100%
ООО «Маяк»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «НМ-Консалт»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «ПИК Благовещенск»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «ПрометейСити»	100%	-

**Процентная доля
акционерного/ уставного
капитала в залоге**

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
АО «Смартпроект»	100%	-
АО «Темп»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Геопарк»	99,99%	-
ООО «Синто-Инвест»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Вектор-Сити»	100%	-
АО «Специализированный застройщик «Ладожский»	100%	-
ООО «Грантстрой»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Созвездие»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик Стройком»	100%	-
АО «Порт-Сити»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Улица Ботаническая»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Лужнецкий квартал»	100%	-
АО «Красный нефтяник»	97,77%	-
ООО «Специализированный застройщик «Оптималь»	50%	-
ООО «Специализированный застройщик «Проект Строй»	100%	-
АО «Автокомбинат № 14»	96%	-

В 2022 году Группа приобрела энергетический холдинг (см. прим. 8), в составе обязательств которого присутствует обеспеченный банковский кредит. По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года обеспечением по данному кредиту выступали основные средства залоговой стоимостью 8 081 миллион рублей.

Выпуск и погашение облигаций

В 2023 и 2022 годах Группа обменивала еврооблигации на российские облигации равноценного выпуска. По состоянию на 31 декабря 2023 года держатели обменяли еврооблигации объемом 403 миллиона долларов США на облигации российского выпуска (на 31 декабря 2022 года: 390 миллионов долларов США).

В 2023 году Группа произвела погашение по ранее размещенным облигациям с предусмотренной купонной ставкой в размере ключевой ставки ЦБ РФ + 1,5% на сумму 479 миллионов рублей, по облигациям с предусмотренной купонной ставкой в размере 7,4% на сумму 7 000 миллионов рублей, по облигациям с предусмотренной купонной ставкой в размере 8,2% на сумму 9 908 миллионов рублей, по облигациям с предусмотренной купонной ставкой в размере 8,25% на сумму 3 497 миллионов рублей. Также в 2023 году Группа выкупила с рынка облигации с предусмотренной купонной ставкой в размере 5,625% на сумму 41 миллион долларов США и еврооблигации с предусмотренной купонной ставкой в размере 5,625% на сумму 19 миллионов долларов США.

Сроки погашения по всем облигациям указаны в таблице ниже с учетом оферт. Выплаты купонов происходят ежеквартально или раз в полгода в зависимости от условий выпуска (за исключением еврооблигаций, купонный доход по которым выплачивается в дату погашения).

Справедливая стоимость облигаций раскрыта в примечании 30 (е).

Условия по финансовым обязательствам по состоянию на 31 декабря 2023 года существенно не изменились по сравнению с теми, которые были раскрыты по состоянию на 31 декабря 2022 года в консолидированной финансовой отчетности за 2022 год, за исключением новых кредитов и займов, как указано ниже.

млн руб.	Вал.	Номинальная ставка, %	Срок платежа	31 декабря 2023 года		31 декабря 2022 года	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Проектное финансирование	руб	От 7% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,25%	2024-2030	108 829	108 765	59 963	59 422
Проектное финансирование	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 3,5% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,57%	2023	-	-	12 916	12 908
Проектное финансирование	руб	переменная*	2024-2036	469 946	444 140	432 184	413 380
Обеспеченные банковские кредиты	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 1,95% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3%	2024-2029	13 153	13 153	15 334	15 334
Необеспеченные банковские кредиты	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 2,15% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2,35%	2024-2025	2 081	2 081	-	-
Обязательство по договору РЕПО	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 1,85%	по требованию	4 022	4 022	-	-
Необеспеченные займы полученные	руб	От 2% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2%	2024-2025	1 266	1 266	547	547
Необеспеченные займы, полученные от материнской компании	руб	От 7% до ключевой ставки ЦБ РФ + 7%	2024-2026	2 834	2 834	7 970	7 970
Еврооблигации	долл. США	5,625%	2026	8 328	8 328	9 469	9 469
Облигации	долл. США	5,625%	2026	32 407	32 384	27 458	27 434
Облигации	руб	7,4%-8,25%	2024	3 497	3 486	23 901	23 814
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 1,5%	2023	-	-	479	479
				646 363	620 459	590 221	570 757

* переменные эффективные ставки формируются в результате применения базовых ставок к средствам, не покрытым средствами на счетах эскроу, в диапазоне ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% с капитализацией до ключевой ставки ЦБ РФ+3,79% с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу (на 31 декабря 2022 года: переменные эффективные ставки формируются в результате применения базовых ставок к средствам, не покрытым средствами на счетах эскроу, в диапазоне ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% с капитализацией до ключевой ставки ЦБ РФ+3,79% с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу), корректируются в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. К кредитным средствам, покрытым денежными средствами на счетах эскроу, применяются льготные ставки и дополнительные скидки на объем превышения, в результате чего ставка может снижаться до 0,01%.

Сверка изменений обязательств/активов и денежных потоков от финансовой деятельности

млн руб.	Обязательства				Собственный капитал			
	Облигации, за вычетом выкупленных Группой	Кредиты	Необеспеченные займы полученные и обязательство по договору РЕПО	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля	Добавочный капитал	Дивиденды к уплате	Итого
На 1 января 2023 года	61 499	516 061	12 094	19 741	4 226	14 262	60 786	688 669
Поступления	-	374 631	3 163	-	-	10 479	-	388 273
Поступление по договору РЕПО	-	-	4 022	-	-	-	-	4 022
Выплаты	(26 649)	(156 792)	(8 599)	(5 151)	(750)	-	(747)	(198 688)
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	(26 649)	217 839	(1 414)	(5 151)	(750)	10 479	(747)	193 607
Начисленные проценты	3 698	69 288	1 567	1 317	-	-	-	75 870
Проценты уплаченные	(3 069)	(13 572)	(2 530)	(1 317)	-	-	-	(20 488)
Заключение новых договоров аренды	-	-	-	5 213	-	-	-	5 213
Модификация договоров аренды	-	-	-	(10 632)	-	-	-	(10 632)
Начисление дивидендов	-	-	-	-	-	-	19 213	19 213
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов	-	(161 340)	-	-	-	-	-	(161 340)
Приобретение дочерних компаний, классифицированных как актив	-	2 670	171	-	-	-	-	2 841
Реклассификация в кредиторскую задолженность	-	(3 850)	-	-	-	-	-	(3 850)
Признание экономии на процентных расходах по проектному финансированию при использовании счетов эскроу	-	(34 193)	-	-	-	-	-	(34 193)
Курсовые разницы при пересчете из других валют	9 770	-	-	-	-	-	-	9 770
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	-	-	-	(449)	-	-	-	(449)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	-	-	-	(2 499)	-	-	(2 499)
Прочие изменения	190	(598)	499	85	1 025	-	(149)	1 052
На 31 декабря 2023 года	45 439	592 305	10 387	8 807	2 002	24 741	79 103	762 784

млн руб.	Обязательства				Собственный капитал			
	Облигации, за вычетом выкупленных Группой	Кредиты	Необеспеченные займы полученные	Обязательства по аренде	Неконтроли- рующая доля	Добавочный капитал	Дивиденды к уплате	Итого
На 1 января 2022 года	63 469	338 245	11 830	15 876	3 441	-	28 638	461 499
Поступления	-	402 939	3 861	-	-	14 262	-	421 062
Выплаты	(340)	(187 771)	(2 821)	(5 427)	(142)	-	(18 655)	(215 156)
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	(340)	215 168	1 040	(5 427)	(142)	14 262	(18 655)	205 906
Начисленные проценты	3 914	56 195	606	1 770	-	-	-	62 485
Проценты уплаченные	(3 583)	(16 805)	(1 382)	(1 770)	-	-	-	(23 540)
Заключение новых договоров аренды	-	-	-	12 453	-	-	-	12 453
Модификация договоров аренды	-	-	-	(3 549)	-	-	-	(3 549)
Начисление дивидендов	-	-	-	-	-	-	51 128	51 128
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов	-	(84 721)	-	-	-	-	-	(84 721)
Поступление в рамках сделки по приобретению бизнеса	-	8 989	-	759	-	-	-	9 748
Приобретение дочерних компаний, классифицированных как актив	-	36 921	-	-	-	-	-	36 921
Реклассификация в кредиторскую задолженность	-	(3 200)	-	-	-	-	-	(3 200)
Признание экономии на процентных расходах по проектному финансированию при использовании счетов эскроу	-	(34 641)	-	-	-	-	-	(34 641)
Курсовые разницы при пересчете из других валют	(1 961)	(87)	-	-	-	-	-	(2 048)
Прочие изменения	-	(3)	-	(371)	927	-	(325)	228
На 31 декабря 2022 года	61 499	516 061	12 094	19 741	4 226	14 262	60 786	688 669

28 Резервы и условные обязательства

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по убыточным контрактам	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
На 1 января 2023 года	31 442	506	2 386	530	34 864
Начисление резерва	11 073	4 242	1 288	229	16 832
Восстановление резерва	(1 277)	(454)	(197)	-	(1 928)
Использование резерва	(22 150)	(3 477)	(287)	(150)	(26 064)
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	(52)	-	(232)	-	(284)
На 31 декабря 2023 года	19 036	817	2 958	609	23 420

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по убыточным контрактам	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
На 1 января 2022 года	30 375	866	1 813	588	33 642
Начисление резерва	18 384	3 422	1 237	201	23 244
Восстановление резерва	(2 274)	(1 508)	(269)	(124)	(4 175)
Использование резерва	(14 952)	(2 273)	(335)	(135)	(17 695)
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	(91)	(1)	(60)	-	(152)
На 31 декабря 2022 года	31 442	506	2 386	530	34 864

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение. При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности допущения в отношении расчета резервов существенно не отличались от тех, которые использовались при подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2022 года.

Резерв на завершение строительства

Расчет резерва на завершение строительства в части объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры производился и признавался на основании сложившихся средних закупочных цен на материалы и субподрядные работы в четвертом квартале 2023 года и сроков окончания проектов или определенных очередей от 1 до 3 лет.

Кроме того, резерв на завершение строительства включает оценочную величину расходов на завершение сделок по приобретению земельных участков под проекты, в которых началась продажа объектов недвижимости, в сумме 3 105 миллионов рублей по состоянию на 31 декабря 2023 года (на 31 декабря 2022 года: 7 634 миллиона рублей).

Группа признала резерв по исполнению обязательства по переселению обманутых дольщиков в сумме всех затрат, которые она предполагает понести для строительства квартир обманутым дольщикам в течение трех лет, и по состоянию на 31 декабря 2023 года отразила в составе резерва на завершение строительства.

В 2023 году эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости, составил 1 148 миллионов рублей (в 2022 году: 1 134 миллиона рублей).

Условные обязательства по уплате налогов

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль, а также прочих налогов Группа учитывает особенности налоговой системы Российской Федерации, которая продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений. Временами они являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа цен применительно к некоторым операциям между компаниями Группы на внутреннем рынке. Начиная с 2019 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 миллиард рублей, число таких операций в 2023 году и в 2022 году было незначительным.

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 налогоплательщик искажал сведения об объектах налогообложения, подлежащих отражению в налоговом и (или) бухгалтерском учете либо налоговой отчетности. Кроме того, пристальное внимание стало уделяться проверяющими и контролирующими органами к сделкам с иностранными компаниями и их деятельности. Практика применения концепции бенефициарного владения доходами, налогообложения контролируемых иностранных компаний, определения правил налогового резидентства только развивается и может влиять на налоговую позицию Группы.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. 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 может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Кроме того, Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, если налоговые органы докажут, что Группа не проявила должную осмотрительность при выборе поставщиков с учетом положений статьи 54.1 Налогового кодекса Российской Федерации, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению Руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с данными поставщиками невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства, однако они могут быть существенными.

Резерв и условные обязательства по судебным разбирательствам

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод в размере 2 958 миллионов рублей (на 31 декабря 2022 года: 2 386 миллионов рублей).

По оценке Руководства Группа не понесет существенных убытков в дополнение к уже отраженным в составе резервов по судебным разбирательствам.

Резерв по гарантийным обязательствам

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ. Возможные гарантийные обязательства на 31 декабря 2023 года составляют 609 миллионов рублей (на 31 декабря 2022 года: 530 миллионов рублей).

Условные обязательства по страхованию

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны.

Группа застраховала имущество и оборудование с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа также застраховала некоторые виды профессиональных рисков, связанных с качеством проводимых строительных работ и нарушением сроков строительства. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью.

Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

Группа перечисляет средства по обязательным страховым взносам в фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

29 Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочная		
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	25 805	32 033
Кредиторская задолженность по договорам подряда	285	512
Прочие обязательства	2 465	2 459
	28 555	35 004
Краткосрочная		
Обязательства и авансы полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	119 067	100 872
Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков	1 867	3 684
Авансы полученные прочие	14 598	13 813
Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность	34 967	38 700
Торговая кредиторская задолженность сегмента «Эксплуатация»	3 025	9 028
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	13 297	19 904
Задолженность перед персоналом	8 091	6 734
Прочие налоги к уплате	34 514	31 720
Кредиторская задолженность перед владельцами неконтролирующих долей	846	1 338
Дивиденды к уплате	79 103	60 786
Прочие обязательства в рамках сделок по продаже земельных участков	27 177	9 986
Прочая кредиторская задолженность	14 384	13 937
	350 936	310 502

По состоянию на 31 декабря 2023 года балансовая сумма кредиторской задолженности за приобретение земельных участков под застройку, стоимость приобретения которых зависит от финансового результата реализации объектов недвижимости, возводимых на этих земельных участках, и рассчитанная с применением ставок дисконтирования от 8% до 16,4%, со сроками погашения с 2024 по 2033 годы, составила 29 945 миллионов рублей (на 31 декабря 2022 года: 32 938 миллионов рублей, с применением ставок дисконтирования от 7% до 9,5%, со сроками погашения с 2023 по 2032 годы). Основными показателями, которые могут оказать влияние на размер кредиторской задолженности, Группа определила цены реализации. В случае уменьшения или увеличения цены реализации объектов недвижимости на 15% данная кредиторская задолженность изменится ориентировочно на 5 430 миллионов рублей (на 31 декабря 2022 года: 5 535 миллионов рублей).

На 31 декабря 2023 года обязательства по договорам с покупателями недвижимости по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, составили 49 865 миллионов рублей (на 31 декабря 2022 года: 40 596 миллионов рублей).

На 31 декабря 2023 года торговая кредиторская задолженность по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, составила 14 691 миллион рублей (на 31 декабря 2022 года: 11 617 миллионов рублей).

На 31 декабря 2023 года авансы, полученные по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, составили 21 миллион рублей (на 31 декабря 2022 года: 270 миллионов рублей).

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 30.

30 Финансовые инструменты

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств (см. прим. 30 (е)), а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Уровень 1			
Финансовые активы:			
Финансовые вложения в долевыe инструменты материнской компании	21	22 330	6 756
Дебиторская задолженность по договору РЕПО	21	7 908	-
Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	21	-	981
Финансовые обязательства:			
Облигации, выпущенные без обеспечения	27	(45 439)	(61 486)
Уровень 3			
Активы:			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	22	318 954	294 486
Прочие инвестиции, включая займы выданные и инвестиции учитываемые методом долевого участия	20,21	131 489	54 690
Обязательства:			
Кредиты и займы	27	(602 692)	(528 168)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	23	(8 807)	(19 741)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	29	(200 508)	(187 345)
		(376 765)	(439 827)

(а) Общий обзор

При использовании финансовых инструментов Группа подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

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

В данном примечании содержится информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, рассматриваются цели, политика и порядок оценки и управления рисками, а также система управления капиталом Группы. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Система управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет руководство Группы.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных ограничений. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную

контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

Комитет по аудиту Группы 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. Комитет по аудиту осуществляет свои надзорные функции в тесном взаимодействии со службой внутреннего аудита.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее контрагентов по финансовым инструментам. В основном кредитный риск связан с финансовыми активами Группы, учитываемыми по амортизированной стоимости, которые включают денежные средства и их эквиваленты, дебиторскую задолженность и прочие инвестиции. В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

(i) Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты или с использованием эскроу счетов. При расчете ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по договорам с покупателями на продажу объектов недвижимости с использованием эскроу-счетов, открытых в уполномоченном банке, используется его кредитный рейтинг.

(ii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика.

Дебиторская задолженность анализируется руководством Группы в зависимости от категории покупателей и заказчиков.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчика разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, вид операции, сроки возникновения и погашения задолженности, кредитная история. Дебиторская задолженность организаций подразделяется на группы:

- Дебиторская задолженность по договорам строительных услуг и реализации объектов недвижимости, включая активы по договорам;
- Дебиторская задолженность потребителей услуг, оказываемых сегментом «Эксплуатация», за исключением задолженности потребителей услуг ЖКХ;
- Прочая дебиторская задолженность.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа.

По таким услугам, как реализация строительных услуг, Группа, как правило, выполняет работы при наличии поручительства или банковской гарантии. Основные потребители – государственные и коммерческие застройщики.

Подробная информация о концентрации выручки представлена в примечании 7.

(iii) Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ

При просрочке оплат за услуги ЖКХ более чем на 3 месяца Группа использует усиленные процедуры по информированию должников о задолженности, а в дальнейшем может принять меры принудительного взыскания. Ожидаемые кредитные убытки были оценены на основании накопленной статистики за последние три года по собираемости долгов с учетом сроков просрочки

платежей, в том числе с учетом экономического положения региона предоставления услуги. Основные дебиторы – собственники жилых помещений.

(iv) Гарантии

Как правило, Группа выдает гарантии только по обязательствам материнской компании и своих дочерних предприятий, за исключением некоторых поставщиков и подрядчиков, оказывающих строительные услуги, которым Группа выдала поручительства. По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года сумма таких поручительств не превышала 1 000 миллион рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группой предоставлено поручительство банку в отношении двух кредитов на сумму 12 003 миллиона рублей, выданных материнской компанией, сроком погашения в 2025-2026 годах. Группа приняла решение учитывать указанные договоры по МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (см. прим. 6). По состоянию на 31 декабря 2023 года балансовая стоимость обязательства, учтенного в составе прочих долгосрочных обязательств, составила 384 миллиона рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа предоставила гарантии в отношении контракта по беспоставочному финансовому инструменту, заключенному материнской компанией в 2023 году, согласно которым Группа выступает поручителем по ежеквартальным платежам до 31 января 2026 года и поручается по всем платежам, если таковые возникнут, при завершении сделок. Группа приняла решение учитывать указанные договоры по МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (см. прим. 6). По состоянию на 31 декабря 2023 года балансовая стоимость обязательства, учтенного в составе прочих долгосрочных обязательств, составила 193 миллиона рублей.

Кроме этого, в 2021 году Группа выдала поручительство банку по предоставленной банком гарантии по обязательствам совместного предприятия Группы. На 31 декабря 2023 года и на 31 декабря 2022 года лимит по этому поручительству составлял 2 223 миллиона рублей. Группа приняла решение учитывать указанный договор по МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (см. прим. 6). По состоянию на 31 декабря 2023 года балансовая стоимость обязательства, учтенного в составе прочих краткосрочных обязательств, составила 34 миллиона рублей.

(v) Договоры РЕПО

В 2023 году Группа заключила соглашение о продаже долевых инструментов материнской компании и одновременно приняла на себя обязательства их обратного выкупа в 2024 году. Указанная сделка была классифицирована в соответствии с экономической сущностью как получение финансирования. По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа отразила дебиторскую задолженность по договору РЕПО в сумме 7 908 миллионов рублей (см. прим. 21) и обязательство по договору РЕПО в сумме 4 022 миллиона рублей (см. прим. 27), поскольку соответствующие суммы дебиторской задолженности и обязательства не отвечают критериям для взаимозачета в консолидированном отчете о финансовом положении.

Уровень кредитного риска

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Займы, выданные материнской компании, прочим связанным сторонам и третьим лицам, и прочие инвестиции	56 798	3 383
Дебиторская задолженность, включая активы по договору	318 954	294 486
Денежные средства и их эквиваленты	129 150	166 740
	504 902	464 609

Убытки от обесценения

Изменение в оценочных резервах под ожидаемые кредитные убытки в отношении финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, и активов по договорам в течение отчетного периода было представлено следующим образом:

млн руб.	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность	Итого
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2023 года	258	5 454	5 712
Использование резерва	(50)	37	(13)
Начисление резерва	54	11 716*	11 770
Восстановление резерва	(77)	(1 571)	(1 648)
Выбытие резерва	-	(696)	(696)
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2023 года	185	14 940	15 125

* включая начисленное обесценение в сумме 9 346 миллионов рублей в связи с невозможностью получения денежных средств в счет погашения дебиторской задолженности одного из контрагентов.

млн руб.	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность	Итого
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2022 года	472	4 411	4 883
Использование резерва	(3)	(60)	(63)
Начисление резерва	183	2 690	2 873
Восстановление резерва	(394)	(1 441)	(1 835)
Выбытие резерва	-	(146)	(146)
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2022 года	258	5 454	5 712

Группа на постоянной основе анализирует качество и объем дебиторской задолженности и принимает превентивные меры, направленные на снижение рисков, такие как ужесточение требований к подбору подрядчиков, расторжению договоров с подрядчиками с низким внутренним кредитным рейтингом, пересмотром условий авансирования подрядных работ.

(vi) Дебиторская задолженность, включая активы по договору

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 31 декабря 2023 года	Обесценение на 31 декабря 2023 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2022 года	Обесценение на 31 декабря 2022 года
Высокий	293 158	(24)	256 888	(13)
Выше среднего	12 688	(235)	23 231	(1 219)
Средний	7 976	(1 237)	6 177	(284)
Ниже среднего	494	(157)	55	(14)
Низкий	1 035	(428)	988	(454)
Дефолт	12 152	(11 869)	1 514	(1 336)
Итого	327 503	(13 950)	288 853	(3 320)

Основные контрагенты Группы не имеют внешних кредитных рейтингов, оценка ожидаемых кредитных рисков по дебиторской задолженности и прочим инвестициям 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:

- **Высокий** – контрагенты, относящиеся к данной категории, обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств по уплате денежных средств в ближайшей перспективе, и неблагоприятные изменения в экономических и деловых условиях в более долгосрочной перспективе, по оценке Группы, не смогут снизить способность контрагента выполнять свои договорные обязательства. В основном это контрагенты, чья задолженность обеспечена объектами недвижимости, возводимыми и реализуемыми Группой;
- **Выше среднего** – контрагенты, относящиеся к данной категории, обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств в ближайшей перспективе, и неблагоприятные изменения в экономических и деловых условиях в более долгосрочной перспективе, по оценке Группы, не смогут снизить способность контрагента выполнять свои договорные обязательства;
- **Средний** – к данной категории Группа относит контрагентов, по которым в результате анализа были выявлены некоторые факторы риска, которые свидетельствуют, что контрагенты обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств в ближайшей перспективе, но неблагоприятные изменения в экономических и деловых условиях в более долгосрочной перспективе могут снизить способность контрагента выполнять свои договорные обязательства по уплате;
- **Ниже среднего** – к данной категории Группа относит контрагентов, по которым в результате анализа были выявлены признаки финансовой несостоятельности по некоторым из анализируемых факторов риска. У контрагентов данной категории может снизиться способность выполнять свои договорные обязательства по уплате в ближайшее время и отсутствовать в долгосрочной перспективе;
- **Низкий** – к данной категории Группа относит контрагентов, в результате анализа которых были выявлены признаки финансовой несостоятельности по большинству из анализируемых факторов риска. У контрагентов данной категории может отсутствовать способность выполнять свои договорные обязательства по уплате в ближайшее время и/или в перспективе;
- **Дефолт** – к данной категории Группа относит контрагентов, задолженность которых считает невозвратной.

(vii) Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ

млн руб. Задолженность со сроком просрочки	Средне- взвешенный уровень убытков	Валовая стоимость на 31 декабря 2023 года	Обесценение на 31 декабря 2023 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2022 года	Обесценение на 31 декабря 2022 года
от 0 до 30 дней	6,25%	3 201	(200)	4 368	(353)
от 31 до 90 дней	5,24%	515	(27)	849	(64)
от 91 до 180 дней	5,48%	292	(16)	576	(44)
от 181 до 360 дней	5,38%	353	(19)	868	(65)
от 1 до 3 лет	25,60%	1 004	(257)	2 118	(629)
свыше 3 лет	45,91%	1 026	(471)	2 308	(979)
Итого		6 391	(990)	11 087	(2 134)

(viii) Прочие инвестиции

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 31 декабря 2023 года	Обесценение на 31 декабря 2023 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2022 года	Обесценение на 31 декабря 2022 года
Высокий	56 409	(4)	7 998	-
Выше среднего	229	(3)	3 016	(23)
Средний	184	(18)	139	(11)
Ниже среднего	1	-	-	-
Дефолт	160	(160)	225	(224)
Итого	56 983	(185)	11 378	(258)

(ix) Денежные средства

Группа не начисляет резерв на ожидаемые кредитные убытки в отношении денежных средств по причине несущественности, поскольку денежные средства и их эквиваленты размещены в основном в банках с кредитным рейтингом не ниже уровня A+ по национальной рейтинговой шкале рейтинговых агентств АО «Эксперт РА» и АО «АКРА». Группа считает ожидаемые кредитные убытки незначительными.

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Группы выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Группы как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском ликвидности (включая риски, с которыми Группа может столкнуться в долго-, средне- и краткосрочной перспективе) в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми руководством Группы, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних компаний с тем, чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств.

С 1 июля 2019 года согласно требованиям законодательства РФ Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. По оценкам руководства, переход Группы на расчеты с покупателями с использованием эскроу-счетов не оказывает существенного влияния на способность Группы своевременно оплачивать свои обязательства, так как по завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства (см. прим. 35 (b)(i)).

Информация о финансовых гарантиях, которые выданы Группой по обязательствам материнской компании, указана в примечании 32 (d). Выплаты в рамках указанных гарантий могут произойти по требованию кредиторов, если материнская компания не выполнит условия договоров. Основываясь на текущих оценках, руководство не ожидает отток денежных средств по данным сделкам.

Риск соблюдения условий договоров

Группа активно отслеживает соблюдение всех условий кредитных договоров и в случае риска неисполнения обязательств начинает переговоры с кредиторами о внесении изменений в соответствующие соглашения, прежде чем любой случай неисполнения произойдет.

По инструментам с переменной ставкой для раскрытия прогноза будущих платежей по процентам по кредитам и займам использованы действующие на отчетную дату ставки без учета их изменения в зависимости от изменения ставки ЦБ РФ в будущих периодах и/или соотношения средств, размещенных на счетах эскроу, с задолженностью по проектному финансированию.

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств с учетом ожидаемых процентных платежей.

31 декабря 2023 года**Денежные потоки по договору**

млн руб.	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	Больше 5 лет	Итого
Банковские кредиты	568 139	9 383	42 385	157 454	152 890	161 655	70 242	594 009
Облигации	44 198	1 748	1 748	-	40 736	-	-	44 232
Займы и обязательство по договору РЕПО	8 122	4 190	879	273	2 780	-	-	8 122
Проценты к уплате*	27 672	15 274	13 451	49 745	56 376	56 571	11 280	202 697
Торговая и прочая кредиторская задолженность	243 959	214 223	3 795	7 448	6 421	16 914	15 945	264 746
Обязательства по аренде	8 807	2 994	2 283	2 951	979	513	857	10 577
	900 897	247 812	64 541	217 871	260 182	235 653	98 324	1 124 383

31 декабря 2022 года**Денежные потоки по договору**

млн руб.	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	Итого
Банковские кредиты	501 044	20 424	14 136	90 743	149 341	150 480	95 273	520 397
Облигации	61 196	19 135	1 748	3 497	-	36 927	-	61 307
Займы	8 517	94	1 279	3 355	-	3 789	-	8 517
Проценты к уплате*	18 897	7 634	7 833	28 023	36 873	59 112	13 004	152 479
Торговая и прочая кредиторская задолженность	227 137	190 027	8 194	9 896	6 788	16 434	10 160	241 499
Обязательства по аренде	19 741	4 556	3 785	6 095	3 925	3 910	1 755	24 026
	836 532	241 870	36 975	141 609	196 927	270 652	120 192	1 008 225

* Помимо погашения балансовой стоимости процентов к уплате, отраженной на отчетную дату, будущие денежные потоки включают ожидаемые будущие проценты, которые не являются задолженностью Группы на отчетную дату, и признаются по мере возникновения.

(d) Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение валютных курсов, процентных ставок или цен на акции материнской компании, могут повлиять на прибыль Группы или стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удерживать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Группа не заключает контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам; при расчетах по контрактам взаимные обязательства не сальдируются.

(i) Валютный риск

Группа подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы, и соответствующими функциональными валютами предприятий Группы. У Группы есть активы и обязательства, номинированные в следующих основных иностранных валютах:

млн руб.	Выражены в долл. США		Выражены в филиппинском песо		Итого	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Денежные средства и их эквиваленты	7	253	5	125	12	378
Дебиторская задолженность	128	98	9 558	2 434	9 686	2 532
Кредиты и займы	-	-	-	612	-	612
Облигации	(40 735)	(36 927)	-	-	(40 735)	(36 927)
Кредиторская задолженность	(208)	(127)	(741)	(142)	(949)	(269)
Обязательство по аренде	-	-	(345)	(286)	(345)	(286)
	(40 808)	(36 703)	8 477	2 743	(32 331)	(33 960)

Группа не использовала производные финансовые инструменты для уменьшения подверженности колебаниям валютных курсов. Политика Группы нацелена на удержание нетто-позиции, подверженной риску, в допустимых пределах посредством покупки или продажи иностранной валюты по курсам «спот», когда это необходимо, для устранения краткосрочной несбалансированности.

Анализ чувствительности

Ослабление курса рубля по отношению к иностранным валютам на 30% по состоянию на 31 декабря 2023 года и на 31 декабря 2022 года привело бы к уменьшению собственного капитала и прибыли за год на суммы, приведенные ниже.

При проведении анализа предполагалось, что все остальные переменные, в том числе процентные ставки, остаются неизменными. В 2022 году применялся аналогичный подход для анализа.

млн руб.	2023	2022
Доллар США	12 242	11 011
Филиппинское песо	(2 543)	(823)
	9 699	10 188

Укрепление курса рубля по отношению к данным валютам на 30% по состоянию на 31 декабря 2023 года и на 31 декабря 2022 года имело бы противоположный эффект при сохранении

вышеуказанных числовых значений при условии, что все остальные переменные остаются неизменными.

(ii) Риск изменения процентных ставок

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, а также беспоставочные финансовые инструменты, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой и по беспоставочным финансовым инструментам). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или плавающая – будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

Уровень риска

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы включали:

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Финансовые активы с фиксированной ставкой		134 261	94 946
Банковские депозиты в составе денежных средств и их эквивалентов		72 477	80 544
Долгосрочная дебиторская задолженность	22	5 132	3 282
Займы, выданные материнской компании, прочим связанным сторонам и третьим лицам и учтенные в составе прочих инвестиций	21	56 652	11 120
Финансовые обязательства с переменной ставкой		(576 261)	(501 523)
Кредиты и займы	27	(576 261)	(501 523)
Финансовые обязательства с фиксированной ставкой		(81 545)	(128 808)
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	29	(28 540)	(39 833)
Кредиты и займы	27	(44 198)	(69 234)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	23	(8 807)	(19 741)
		(523 545)	(535 385)

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым обязательствам со ставкой процента, зависящей от изменения ключевой ставки ЦБ РФ

Изменение ставок процента на 1 процентный пункт на 31 декабря 2023 года увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов ориентировочно на 3 060 миллионов рублей (на 31 декабря 2022 года: на 2 063 миллиона рублей).

По состоянию на 31 декабря 2023 года и на 31 декабря 2022 года было дополнительно рассчитано влияние изменения ставок процента на 5 процентных пунктов на величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов. Изменение ставок процента на 5 процентных пунктов на 31 декабря 2023 года увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов ориентировочно на 15 302 миллиона рублей (на 31 декабря 2022 года: на 10 314 миллионов рублей).

(е) Справедливая и балансовая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, за исключением облигаций, существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2023 года справедливая стоимость всех размещенных облигаций, за вычетом еврооблигаций и выкупленных Группой, была ниже балансовой стоимости на 1 731 миллион рублей (на 31 декабря 2022 года справедливая стоимость была ниже балансовой стоимости на 2 691 миллион рублей).

По состоянию на 31 декабря 2023 года и на 31 декабря 2022 года активный рынок в отношении еврооблигаций отсутствовал. Справедливая стоимость еврооблигаций приравнена к балансовой стоимости, поскольку потенциальный отток денежных средств, который Группа ожидает понести, не будет ниже балансовой стоимости еврооблигаций.

(ф) Управление капиталом

Группа проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

Руководство Группы держит под контролем структуру капитала, а именно отношение величины чистой задолженности к скорректированной EBITDA. Порядок расчета сумм чистой задолженности и скорректированной EBITDA раскрывается в примечании 37.

31 Основные дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа контролировала 394 юридических лица (на 31 декабря 2022 года: 420 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность. Основные дочерние компании включают 122 компании-застройщика (на 31 декабря 2022 года: 129 компаний-застройщиков), в которых Группа не имеет существенной неконтролирующей доли владения, за исключением шести компаний-застройщиков с неконтролирующей долей от 24,99% до 50%, а также указанные в таблице ниже:

	Страна регистрации	Эффективная доля собственности		Права голосования	
		31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
ООО «ПИК-Инвестпроект»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Генеральный подрядчик-МФС»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ГлобалСтройТех»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Ист КонТех»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Префаб Технологии»	Россия	100%	100%	100%	100%
АО «МЭЛ»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ПИК-Комфорт»	Россия	100%	100%	100%	100%
АО «МСК Энерго»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ИнжСтрой-Инновации»	Россия	100%	100%	100%	100%
АО «ПИК-Индустрия»	Россия	99%	99%	99%	99%
ООО «Ловител»	Россия	50%	50%	50%	50%

32 Операции со связанными сторонами

(а) Отношения контроля

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года непосредственной материнской компанией является Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик».

По состоянию на 31 декабря 2022 года конечный контроль над Компанией осуществлял господин С.Э. Гордеев.

По состоянию на 31 декабря 2023 года акционерами материнской компании являются юридические и физические лица, никто из которых совместно со своими аффилированными лицами не владеет пакетом акций в размере более 50%.

В 2023 году компании, аффилированные с С.Э. Гордеевым, продали 20% акций материнской компании. На 31 декабря 2023 года доля аффилированных с С.Э. Гордеевым лиц составила 32,49% акций материнской компании, поэтому по состоянию на 31 декабря 2023 года С.Э. Гордеев перестал осуществлять конечный контроль над Компанией.

(b) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников в 2023 и 2022 годах, были незначительны.

(с) Балансовые остатки со связанными сторонами

млн руб.	31 декабря 2023 года				31 декабря 2022 года			
	Материнская компания и ее дочерние общества	Совместные предприя- тия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Материнская компания и ее дочерние общества	Совместное предприя- тие	Прочие связанные стороны	Итого
Займы, предоставленные в рублях по ставкам от 8% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,5%, долгосрочные	48 027	-	2 363	50 390	259	-	1 311	1 570
Финансовые вложения в долевыe инструменты материнской компании	22 330	-	-	22 330	6 756	-	-	6 756
Займы, предоставленные в рублях по ставкам от 8% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,5%, краткосрочные	2 010	-	2 296	4 306	-	-	-	-
Дебиторская задолженность долгосрочная	-	1 636	-	1 636	-	2 461	-	2 461
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	4 801	10 180	-	14 981	3 348	8 178	123	11 649
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация»	36	92	-	128	-	-	-	-
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	1 140	1 211	396	2 747	-	510	-	510
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	284	16	2 293	2 593	395	-	1 189	1 584
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	-	-	49 255	49 255	-	-	24 000	24 000
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	-	-	271	271	21	-	440	461
Прочая дебиторская задолженность	1 449	1 134	7 547	10 130	2 073	580	6	2 659
Долгосрочные необеспеченные займы полученные	(2 909)	-	-	(2 909)	(7 144)	-	-	(7 144)

млн руб.	31 декабря 2023 года				31 декабря 2022 года			
	Материнская компания и ее дочерние общества	Совместные предприя- тия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Материнская компания и ее дочерние общества	Совместное предприя- тие	Прочие связанные стороны	Итого
Долгосрочные проценты к уплате	(175)	(39)	-	(214)	(3 543)	(92)	-	(3 635)
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	(1)	(17)	-	(18)	(3)	(21)	-	(24)
Долгосрочная кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	-	-	-	-	(619)	-	-	(619)
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	(577)	-	-	(577)	-	-	-	-
Краткосрочные необеспеченные займы полученные	(498)	-	(10)	(508)	(826)	-	-	(826)
Краткосрочные проценты к уплате	(1 958)	-	-	(1 958)	(346)	-	-	(346)
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	-	(15)	-	(15)	(6)	(14)	-	(20)
Обязательства и авансы полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	(2 385)	(18 507)	(12)	(20 904)	(3 688)	(13 971)	-	(17 659)
Авансы полученные прочие	(284)	(977)	(980)	(2 241)	(3 004)	-	(44)	(3 048)
Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность	(4 299)	(37)	(527)	(4 863)	(2 185)	(11)	(464)	(2 660)
Прочие обязательства в рамках сделок по приобретению земельных участков	-	(18 289)	(8 888)	(27 177)	-	(9 986)	-	(9 986)
Прочая кредиторская задолженность	(1 262)	(1 894)	(77)	(3 233)	(2 197)	(367)	(9)	(2 573)
Дивиденды к уплате	(79 085)	-	-	(79 085)	(60 713)	-	-	(60 713)
Итого	(13 356)	(25 506)	53 927	15 065	(71 422)	(12 733)	26 552	(57 603)

* суммы по прочим связанным сторонам незначительные, отдельно не выделялись.

(d) Обороты со связанными сторонами

млн руб.	2023				2022			
	Материнская компания и ее дочерние общества	Совместные предприятия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Материнская компания и ее дочерние общества	Совместное предприятие	Прочие связанные стороны	Итого
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	4 364	47 842	-	52 206	6 801	35 426	10	42 237
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	199	326	-	525	189	71	-	260
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	1 971	74	230	2 275	951	24	566	1 541
Приобретение объектов недвижимости, товаров и услуг, за исключением услуг агента по реализации объектов недвижимости	(713)	(251)	(6 159)	(7 123)	(979)	(49)	(3 210)	(4 238)
Приобретение услуг агента по реализации объектов недвижимости	(8 086)	-	-	(8 086)	(7 909)	-	-	(7 909)
Выручка от реализации долей дочерних предприятий	4 879	-	-	4 879	-	-	-	-
Приобретение товаров и услуг по договорам, в которых Материнская компания выступает платежным агентом по транзитным платежам	-	-	-	-	(9 562)	-	-	(9 562)
Прочие доходы, нетто	83	9	39	131	274	-	107	381
Процентные доходы	1 601	-	201	1 802	464	-	118	582
Переоценка финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании, нетто	1 103	-	-	1 103	-	-	-	-
Доход от финансовых гарантий, выданных по обязательствам материнской компании	231	-	-	231	-	-	-	-
Прочие финансовые доходы	-	88	28	116	-	-	-	-
Процентные расходы до капитализации в состав запасов	-	-	-	-	(588)	(791)	(14)	(1 393)
Прочие финансовые расходы	(926)	(858)	(436)	(2 220)	(172)	(3)	(159)	(334)
Начисление дивидендов в пользу материнской компании	(19 111)	-	-	(19 111)	(51 089)	-	-	(51 089)
Итого	(14 405)	47 230	(6 097)	26 728	(61 620)	34 678	(2 582)	(29 524)

* суммы по прочим связанным сторонам незначительные, отдельно не выделялись.

млн руб.	2023				2022		
	Материнская компания и ее дочерние общества	Совместные предприятия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Материнская компания и ее дочерние общества	Совместное предприятие	Итого
Полученные платежи/зачеты по договорам реализации земельных участков	-	7 582	8 887	16 469	-	3 218	3 218
Приобретение акций материнской компании	(22 378)	-	-	(22 378)	(5 874)	-	(5 874)
Погашение облигаций материнской компании	-	-	-	-	14 521	-	14 521
Внесение материнской компанией денежного вклада, учтенного в составе капитала, и прочие операции с материнской компанией	47 804	-	-	47 804	14 292	-	14 292
Займы, предоставленные в рублях по ставкам от 8% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,5%	(49 692)	-	(3 234)	(52 926)	(259)	-	(259)
Вклад в уставный капитал ассоциированной компании за вычетом нереализованной прибыли за период	-	-	(508)	(508)	-	-	-
Получение займов от материнской компании денежными средствами	3 000	-	-	3 000	3 789	-	3 789
Получение займов от материнской компании путем зачета	606	-	-	606	-	-	-
Погашение займов, полученных от материнской компании, денежными средствами	(10 967)	-	-	(10 967)	(3 582)	-	(3 582)
Выплата дивидендов в пользу материнской компании	(672)	-	-	(672)	(18 616)	-	(18 616)
Списание кредиторской задолженности по дивидендам к уплате	-	-	-	-	120	-	120
Итого	(32 299)	7 582	5 145	(19 572)	4 391	3 218	7 609

* суммы по прочим связанным сторонам несущественные, отдельно не выделялись.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группой предоставлено поручительство банку в отношении двух кредитов на сумму 12 003 миллиона рублей, выданных материнской компанией, сроком погашения в 2025 и 2026 годах (см. прим. 30). Ставка по кредитам переменная, рассчитываемая от базовых эффективных ставок от ключевой ставки ЦБ РФ+2% с капитализацией (на 31 декабря 2022 года: 24 960 миллионов рублей).

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа предоставила гарантии в отношении контракта по беспоставочному финансовому инструменту, заключенному материнской компанией в 2023 году, согласно которым Группа выступает поручителем по ежеквартальным платежам до 31 января 2026 года и поручается по всем платежам, если таковые возникнут, при завершении сделок (см. прим. 30). В 2023 году сумма платежей составила 2 826 миллионов рублей (в 2022 году: 2 121 миллион рублей).

В 2021 году Группа выдала поручительство банку по предоставленной банком гарантии по обязательствам совместного предприятия Группы. На 31 декабря 2023 года и на 31 декабря 2022 года лимит по этому поручительству составляет 2 223 миллиона рублей (см. прим. 30).

В 2023 году Группа реализовала дочернее предприятие в пользу материнской компании. Разница между полученным вознаграждением и справедливой стоимостью объектов инвестиционной недвижимости, составляющих основную часть чистых активов дочернего предприятия, была учтена в составе капитала за вычетом налога на прибыль в сумме 5 537 миллионов рублей.

(е) Прочие операции с прочими связанными сторонами

В 2023 году Группа приобрела у акционера, оказывающего значительное влияние на материнскую компанию Группы, доли в материнских компаниях групп застройщиков, владеющих земельными участками или реализующих девелоперские проекты разной степени готовности в Москве и Санкт-Петербурге. Сумма вознаграждения составила 12 150 миллионов рублей и была выплачена в 2023 году (см. прим. 20).

В 2021 году акционер, оказывающий значительное влияние на материнскую компанию Группы, выдал поручительство по одному из строительных контрактов Группы, согласно которому обязуется отвечать за исполнение техническим заказчиком Группы всех текущих и будущих обязательств по контракту. По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года неисполненных обязательств по контракту не было.

33 События после отчетной даты

В феврале 2024 года Соединенные Штаты Америки ввели дополнительные санкции в отношении Российской Федерации, крупных предприятий, и, в частности, в отношении Компании и некоторых ее дочерних организаций.

На дату утверждения консолидированной финансовой отчетности Группа провела анализ влияния указанного события на свою деятельность, результаты которого представлены ниже.

- Группа вертикально интегрирована, использует собственные технологические платформы и решения. Эти факторы снижают негативное влияние внешних факторов рисков.
- Группа включает предприятия полного цикла, а зависимость от внешнего импорта является несущественной.
- Большинство операций, активов и обязательств Группы выражены, преимущественно, в рублях. Подверженность Группы валютным рискам более подробно раскрыта в примечании 30.
- Большинство продаж Группы производится на условиях предоплаты, поэтому Группа не ожидает роста просроченной дебиторской задолженности вследствие задержки оплаты своих обязательств покупателями. Информация о формировании резервов в отношении торговой дебиторской задолженности приведена в примечании 30.

- Часть денежных средств Группы, а также средств покупателей на счетах эскроу размещены в российских банках, в отношении которых Европейским Союзом и Соединенными Штатами Америки введены санкции. Учитывая текущее финансовое состояние банков-партнеров меры их государственной поддержки, Группа не ожидает значительного повышения кредитного риска.
- Группа прогнозирует, что в 2024 году все финансовые ковенанты действующих кредитных соглашений будут соблюдены.

34 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением статей, которые отражены в примечании 5 «Оценка справедливой стоимости» данной консолидированной финансовой отчетности и оценивались на альтернативной основе на каждую отчетную дату.

35 Существенные 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.

(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 (см. прим. 35 (a)(iv)). 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 опциональный «тест на наличие концентрации», позволяющий провести упрощенный анализ того, что приобретенная совокупность видов деятельности и активов не является бизнесом, если практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном едином идентифицируемом активе или группе аналогичных идентифицируемых активов, сделка классифицируется как приобретение актива.

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемой компании; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенной компании, 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.

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Приобретение дочерних компаний, классифицированных как актив

Группа приобретает земельные участки под девелоперские проекты, в том числе посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеют, и классифицирует их как актив, поскольку данные компании не имеют других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное и подлежащее оплате Группой при покупке данных дочерних предприятий, учитывается как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи.

(iii) Неконтролирующие доли

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемой компании на дату приобретения.

Изменения доли Группы в дочерней компании, не приводящее к потере контроля, учитываются как сделки с капиталом.

Неконтролирующая доля в дочерних компаниях, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, уставы которых предусматривают возможность выхода одного из участников по его требованию и выплату стоимости его доли, признается в составе прочей кредиторской задолженности. В случае отрицательной величины чистых активов дочерних предприятий в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле не признается. Результат, приходящийся на неконтролирующую долю в дочерних компаниях, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, отражается в составе финансовых расходов.

Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочерних компаниях, зарегистрированных в форме акционерных обществ, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

(iv) Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернюю компанию, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данной компании с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних компаний отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних компаний подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

(v) Потеря контроля

При утрате контроля над дочерней компанией Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящихся к ней неконтролирующих долей и других составляющих ее собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиции в бывшую дочернюю компанию, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как

инвестиция в ассоциированную компанию (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 указанную компанию.

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

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

Ассоциированными являются компании, 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 компаний. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в компании, то наличие значительного влияния предполагается. Совместными компаниями 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 компаний и не несет ответственности по их обязательствам.

Доли в ассоциированных и совместных компаниях 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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

(b) Выручка по договорам с покупателями

Группа признает выручку по существующим договорам, когда или по мере того, как передаются идентифицируемые товары и/или услуги покупателю и договор с покупателем считается существующим, если получение возмещения является вероятным. Актив передается, когда (или по мере того, как) покупатель получает контроль над таким активом. Оценивая вероятность получения суммы возмещения, Группа принимает во внимание только способность и намерение покупателя выплатить данную сумму возмещения при наступлении срока платежа.

Группа объединяет два или более договоров, заключенных одновременно или почти одновременно с одним покупателем (или покупателями, входящими в одну группу компаний), и учитывает такие договоры как один договор в случае соблюдения одного или нескольких критериев ниже:

- договоры согласовывались как пакет с одной коммерческой целью;
- сумма возмещения к уплате по одному договору зависит от цены или выполнения другого договора; либо

- товары или услуги, обещанные по договорам (или некоторые товары или услуги, обещанные по каждому договору), представляют собой одну обязанность к исполнению.

Цена сделки — это сумма возмещения, право на которое Группа ожидает получить в обмен на передачу обещанных товаров или услуг покупателю, исключая суммы, полученные от имени третьих сторон. Возмещение, обещанное по договору с покупателем, может включать в себя фиксированные суммы, переменные суммы либо и те, и другие.

В целях расчета цены сделки сумма возмещения, обещанного по договору, корректируется с учетом временной стоимости денег для того, чтобы признать выручку в сумме, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как) исполняется обязанность по договору. Значительный компонент финансирования отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе отдельной строкой.

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями с использованием счетов эскроу и по прочим договорам с покупателями, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Обязательства по договорам, отраженные в составе кредиторской задолженности, представляют собой авансовые платежи, полученные по договорам с покупателями, начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам.

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. В связи с этим, ДДУ считаются нерасторжимыми в общем порядке (за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ) и выручка признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность, и стоимость приобретения земельных участков/активов в форме права пользования земельными участками не учитываются в расчете процента завершенности объектов строительства и признаются в себестоимости по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям по мере роста процента завершенности объектов.

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.

Группа реализует земельные участки, подготовленные к застройке. В случае, если после покупки участка Группа проводит необходимую работу по предварительному девелопменту участка и принимает решение о продаже участка внешнему застройщику, то выручка от такой продажи признается в составе выручки от продажи готовых к застройке земельных участков.

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

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) без использования эскроу-счетов

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования эскроу-счетов, 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.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате применения льготной процентной ставки к средствам, покрытым вкладами на счетах эскроу, которая существенно ниже базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на эскроу-счетах. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения эскроу-счетов 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 проектному финансированию от величины фактических платежей по заключенным договорам с покупателями на весь срок договора, как правило, до даты раскрытия счетов эскроу. Расчет производится для фактических поступлений на эскроу счета по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде (месяце).

В случае изменений условий кредитных соглашений, признанных в качестве модификаций, эффект признается в составе финансовых доходов и расходов.

Группа отражает финансовый актив по договорам проектного финансирования на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой возмещения по договорам с покупателями, согласно которым поступили средства на счета-эскроу, даже если кредитные средства еще не выбраны. Данный финансовый актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости.

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на эскроу-счетах 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 эскроу-счет.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов 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 эскроу-счетов 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.

(ii) Выручка от строительных услуг

Выручка от строительных услуг в основном включает услуги по строительству и проектированию, оказываемые Группой сторонним заказчикам. Группа определила, что по договорам на строительство заказчик контролирует все активы, создаваемые в процессе строительства, которое ведется на земельном участке заказчика. Проанализировав условия получения возмещения и расторжения существующих договоров, Группа также пришла к заключению, что контроль над товаром или услугой передается в течение времени, поскольку создаваемые активы не могут быть альтернативно

использованы, и у Группы возникает право на получение возмещения по мере их строительства. Выручка от этих договоров признается на протяжении времени на основе степени выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов для оценки степени завершенности работ.

Выручка дочерних компаний от оказания услуг по выполнению строительных работ сторонним техническим заказчикам, оказывающим услуги технического заказа другим компаниям Группы – застройщикам, учитывается как выручка от внутригрупповой реализации и исключается путем уменьшения общей суммы выручки и соответствующей себестоимости.

Группа, как правило, объединяет договоры на проектирование, строительство и технический заказ, если они заключены с одним застройщиком.

Прочая выручка от строительных услуг включает выручку по агентским договорам продажи объектов строительства третьих лиц по проектам, в которых Группа является генеральным подрядчиком.

Группа применяет упрощение практического характера для данного вида деятельности, позволяющее не признавать значительный компонент финансирования в случаях, если период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

(iii) Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация»

Выручка в основном включает реализацию услуг по техническому обслуживанию и управлению многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости и реализацию тепло-, водо- и энергоресурсов, которая 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. При решении вопроса о том, каким образом следует разграничивать действия в качестве агента и принципала, руководство исходит из следующего:

- к Группе не переходит право собственности на товары/услуги, и она не несет ответственности в отношении их качества;
- несмотря на то, что Группа собирает платежи от конечных потребителей, все кредитные риски несет поставщик товаров/услуг;
- Группа не может менять цену продажи товаров/услуг.

Группа применяет упрощение практического характера 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.

(iv) Прочая выручка

Прочая выручка в основном включает продажу строительных материалов, которая признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент перехода контроля к покупателю, как правило, в момент отгрузки со склада.

Кроме того, Группа продает готовые объекты недвижимости на вторичном рынке, в основном, приобретенные в результате программ трейд-ин. Выручка признается в сумме причитающегося вознаграждения в момент выполнения обязанности по договору, как правило, по факту государственной регистрации сделки купли-продажи.

Группа применяет упрощение практического характера для данного вида деятельности и не отражает значительный компонент финансирования в случаях, когда период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

(с) Прочие расходы

(i) Расходы на социальные программы

Постольку, поскольку Группа производит отчисления на социальные программы и благотворительность, указанные расходы отражаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

(d) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят дивиденды к получению, процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, списание кредиторской задолженности, курсовые разницы и высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном признании финансового инструмента. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, обязательствам по договорам аренды, эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу, расход по значительному компоненту финансирования, убытки от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, дивиденды миноритарным владельцам в прибыли компаний Группы, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации.

Затраты на привлечение заемных средств, не связанные непосредственно с приобретением, строительством/возведением или производством/выпуском квалифицируемых активов, признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной ставки процента.

«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 курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход в зависимости от того, отражает ли она чистую прибыль или чистый убыток.

(e) Иностранная валюта

(i) Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующую функциональную валюту компаний Группы по курсам, действовавшим на даты их совершения. Монетарные активы и обязательства в иностранной валюте на отчетную дату пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на эту дату.

Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, отраженные по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на дату определения их справедливой стоимости. Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, оцененные по первоначальной стоимости, пересчитаны с использованием валютного курса,

действовавшего на дату проведения сделки. Курсовые разницы, возникшие по результатам пересчета, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением курсовых разниц, возникших по результатам пересчета стоимости долевых инструментов, имеющих в наличии для продажи, которые отражаются в составе прочего совокупного дохода, если таковые имеются.

(ii) Иностранные дочерние предприятия

Активы и обязательства иностранных дочерних предприятий, включая гудвил и суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по соответствующим обменным курсам на отчетную дату. Доходы и расходы иностранных дочерних предприятий пересчитываются в рубли по обменным курсам на даты совершения соответствующих операций.

Курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и отражаются как часть собственного капитала по статье резерва курсовых разниц при пересчете из других валют. Однако если иностранное дочернее предприятие не является 100-процентным дочерним предприятием Группы, то часть этих курсовых разниц относится в соответствующей пропорции на неконтролирующую долю.

При выбытии иностранного дочернего предприятия, в результате которого Группа утрачивает контроль, значительное влияние или совместный контроль, соответствующая сумма, отраженная в резерве курсовых разниц при пересчете из других валют, реклассифицируется в состав прибыли или убытка за период как часть прибыли или убытка от выбытия данного иностранного дочернего предприятия.

(f) Вознаграждения работникам

(i) Отчисления в Пенсионный фонд РФ

Выплаты, производимые Группой в Пенсионный фонд РФ согласно законодательству, классифицируются как план с установленными взносами, представляющий собой план выплат вознаграждений работникам по окончании трудовых отношений с ними, в соответствии с которым компания производит фиксированные взносы в независимый фонд и не несет юридических или конструктивных обязательств по уплате каких-либо дополнительных сумм. Обязательства по осуществлению таких взносов признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров. Ранее уплаченные взносы признаются в качестве актива в сумме, в какой возможен возврат внесенных средств или уменьшение размера будущих взносов.

(ii) Краткосрочные вознаграждения

Обязательства по планам краткосрочных вознаграждений работникам отражаются на недисконтированной основе и относятся на расходы по мере оказания работниками соответствующих услуг в рамках трудовых договоров. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочных планов материального стимулирования, если у Группы имеется текущее юридическое или конструктивное обязательство по выплате этой суммы по результатам труда работника в прошлых периодах и при условии, что размер такого обязательства может быть определен с достаточной степенью точности.

(g) Резервы

Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением ставки дисконтирования до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и рисков, связанных с выполнением данного обязательства. Высвобождение дисконта признается в качестве финансового расхода.

В консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе признается результат несущественных изменений сроков исполнения обязательств, графиках платежей и ставках дисконтирования, использованных для расчета резерва по состоянию на отчетную дату.

(i) Резерв на завершение строительства

Согласно условиям реализации девелоперских проектов, Группа берет на себя обязательства по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, передаваемым органам власти или управления, а не в общую долевую собственность. По мере строительства каждого дома Группа включает в стоимость строительства относящуюся к данному дому величину затрат на возведение подобных объектов, даже если они еще не понесены и признает резерв на завершение строительства. Величина затрат может быть пересмотрена в результате изменений норм и правил городской застройки, которые предопределяют многие параметры проектов, колебаний цен на строительные материалы и рабочую силу, уровня инфляции. Затраты на инфраструктуру и объекты социально-культурного назначения распределяются на строящиеся и продаваемые корпуса пропорционально площади объектов недвижимости в них и признаются в составе себестоимости проданных объектов недвижимости в зависимости от степени завершенности корпусов, к которым они относятся.

Также Группа создает резерв на приобретение земельных участков, который включает оценочную величину расходов на завершение сделок по приобретению земельных участков в проектах, где уже производится продажа объектов недвижимости. Согласно условиям приобретения земельных участков в этих проектах, выкуп осуществляется постепенно, и стоимость приобретения земельных участков в этих проектах может уточняться путем заключения дополнительных соглашений в будущем. Расходы на выкуп земельных участков признаются в составе себестоимости проданных объектов недвижимости в зависимости от степени завершенности корпусов, к которым они относятся.

Группа реализует ряд проектов, земельные участки под которые был предоставлен в аренду/собственность при условии переселения по программам реновации, в том числе обманутых дольщиков, а также передаче объектов недвижимости органам власти или управления. В случае возникновения таких обязательств, обусловленных входом в проект, резерв создается в полном объеме в момент приобретения земельного участка под данный проект и/или заключения соглашения с муниципальными органами власти.

(ii) Резерв по уплате налогов

Группа начисляет резервы 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 консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в зависимости от видов налогов, в отношении которых возник риск.

(iii) 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.

(iv) Резерв по гарантийным обязательствам

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.

(v) Резерв по убыточным контрактам

Резерв в отношении обременительных договоров признается в том случае, если выгоды, ожидаемые Группой от его выполнения, являются меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого 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. До момента создания резерва Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(h) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

В том случае, если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разные сроки полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в свернутом виде 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 компанией 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 на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Амортизация обычно признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе линейным методом в течение предполагаемого срока полезного использования каждой части объекта основных средств, поскольку это наиболее точно отражает ожидаемую структуру потребления будущих экономических выгод, воплощенных в актив.

Ниже указаны расчетные сроки полезного использования активов на текущий и сравнительный периоды:

- | | |
|----------------------------|------------|
| • здания и сооружения | 20–60 лет; |
| • объекты инфраструктуры | 20–60 лет; |
| • машины и оборудование | 5–25 лет; |
| • прочие основные средства | 5–10 лет. |

Методы начисления амортизации, сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств пересматриваются на каждую отчетную дату и, при необходимости, корректируются.

(i) Нематериальные активы и гудвил

(i) Гудвил

Гудвил, возникающий при приобретении дочерних компаний, отражается по себестоимости за вычетом убытков от обесценения.

Если справедливая стоимость приобретенных чистых активов превышает сумму переданного возмещения, Группа повторно анализирует правильность определения всех приобретенных активов и всех принятых обязательств, а также процедуры, использованные при оценке сумм, которые должны быть признаны на дату приобретения. Если после повторного анализа переданное возмещение вновь оказывается меньше справедливой стоимости чистых приобретенных активов, прибыль признается в составе прибыли или убытка.

(ii) Клиентская база

Клиентские базы признаются в результате сделок по объединению бизнеса и отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения. В случаях, когда срок невозможно определить нематериальные активы не амортизируются. Клиентская база тестируется на обесценение по состоянию на каждую отчетную дату.

(iii) Концессия

Группа признает права на использование объектов инфраструктуры, возведенных/реконструированных ей и принадлежащих местным органам власти по концессионным соглашениям, и в отношении которых Группе было предоставлено право оказание населению услуг по тепло- и водоснабжению. Такие нематериальные активы учитываются по фактической стоимости строительства за вычетом сумм амортизации и возможного обесценения.

(iv) Проектные разработки

Группа капитализирует затраты на разработки в области проектных решений девелопмента объектов недвижимости, затраты на конструирование и тестирование прототипов и моделей новых производств.

Затраты на исследовательскую деятельность, предпринятую с целью получения новых научных или технических знаний и понимания, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

Деятельность по разработке включает планирование или проектирование производства новых или существенно усовершенствованных видов продукции и процессов. Затраты на разработку капитализируются только в том случае, если их можно надежно оценить, производство продукции или процесс являются осуществимыми с технической и коммерческой точек зрения, вероятно получение будущих экономических выгод и Группа намерена завершить процесс разработки и использовать или продать актив и обладает достаточными ресурсами для этого. К капитализируемым затратам относятся затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда и накладные расходы, непосредственно относящиеся к подготовке актива к использованию в намеченных целях, и капитализированные затраты по займам. Прочие затраты на разработку признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

Проектные разработки защищены конфиденциальностью и созданы исключительно для использования в операционной деятельности Группы.

(v) Программное обеспечение

Программное обеспечение содержит приобретенные права и лицензии на программные продукты, используемые в деятельности компаний Группы, мобильные приложения, программы управления, в том числе системы «Умный дом», а также приложения и разработки, в том числе созданные собственными силами, для взаимодействия с клиентами.

(vi) Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы включают приобретенные неисключительные лицензии на программные продукты.

Нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие ограниченные сроки полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

(vii) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все прочие затраты, включая затраты в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(viii) Амортизация

Амортизация исчисляется с фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива.

Каждый объект нематериальных активов, кроме гудвила и клиентской базы, амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования начиная с даты готовности к эксплуатации и отражается в составе прибыли или убытка за период, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе.

Ниже указаны средние расчетные сроки полезного использования активов на текущий и сравнительный периоды:

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| • концессия | 22–24 года; |
| • программное обеспечение | 1–10 лет; |
| • проектные разработки | 1–5 лет; |
| • прочие нематериальные активы | 1–15 лет. |

Переоценка методов начисления амортизации, сроков полезного использования и остаточной стоимости проводится на каждую отчетную дату и, при необходимости, в них вносятся соответствующие изменения.

(j) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена земельными участками с неопределенным будущим использованием.

Инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости с отражением всех изменений в ней в составе прибыли или убытка.

Когда использование имущества изменяется таким образом, что оно реклассифицируется как основные средства или запасы, его справедливая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

Группа реклассифицирует земельные участки из состава инвестиционной недвижимости в состав незавершенного строительства в момент утверждения двухлетнего операционного плана строительства.

(k) 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.

(ii) Непроизводные финансовые активы - классификация и оценка

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как актив, оцениваемый по амортизированной стоимости только в случае, если актив отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения 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 в случае, если инструмент отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- 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 долевыми инструментами, не предназначенными 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.

Оценка бизнес-модели

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, включая стратегию 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 персонала, 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, квалифицируются как актив по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов

При оценке того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Группа анализирует договорные условия финансового инструмента. Сюда входит оценка того, содержит ли финансовый актив какое-либо договорное условие, которое может изменить сроки или сумму предусмотренных договором денежных потоков так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Группа анализирует:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;
- условия, которые могут корректировать купонную ставку, предусмотренную договором, включая условия о переменной ставке;
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия; и
- условия, которые ограничивают требования Группы денежными потоками от оговоренных активов (например, финансовые активы без права регресса).

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет по существу непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора. Кроме того, условие о досрочном погашении рассматривается как соответствующее данному критерию в том случае, если финансовый актив приобретается или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной суммы, сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу представляет собой указанную в договоре номинальную сумму плюс предусмотренные договором начисленные (но не выплаченные) проценты (и может также включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора); и при первоначальном признании финансового актива справедливая стоимость его условия о досрочном погашении является незначительной.

Последующая оценка финансовых активов

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

- **Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток**, оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.

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

(iii) Непроизводные финансовые обязательства - классификация и 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 Группой 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 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»), то 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 Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового актива и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости с использованием первоначальной ставки дисконтирования в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового актива/обязательства и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива/обязательства.

Для целей проведения количественной оценки условия финансового актива/обязательства 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 - финансовые активы

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.

(vi) Прекращение признания - финансовые обязательства

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающем этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

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.

(vii) 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.

(viii) Договоры финансовых гарантий

Договоры по выданным финансовым гарантиям учитываются в качестве финансовых обязательств в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и первоначально признаются по справедливой стоимости. Впоследствии они оцениваются по наибольшей величине из суммы оценочного резерва под убытки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», и первоначально признанной величины за вычетом, когда уместно, общей суммы дохода, признанной в соответствии с принципами МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

(I) Аренда

В момент заключения договора организация оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор является договором аренды или содержит компонент аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

Группа как арендатор

Портфель договоров аренды состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу, зданий и помещений, оборудования и транспортных средств.

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. Однако применительно к некоторым договорам аренды объектов недвижимости Группа приняла решение не выделять компоненты, не являющиеся арендой, и учитывать компоненты аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, в качестве одного компонента аренды.

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, скорректированной в зависимости от сроков аренды.

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.

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 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 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 под строительство объектов недвижимости Группа применяет следующие принципы:

- договоры аренды заключаются на длительный срок, при этом Группа определяет срок аренды по договору в соответствии с плановым сроком окончания строительства и передачи объектов недвижимости покупателям, которые в среднем составляют от 2 до 8 лет;
- договоры, по которым арендные платежи в течение срока аренды изменяются в одностороннем порядке и не зависят от индекса или ставки, т. е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не включаются в расчет обязательства по аренде и отражаются по мере начисления. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и могут изменяться в результате пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;
- в случае, если существует достаточная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным договором 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, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что достаточная уверенность может возникать только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса. Амортизация прочих активов по аренде производится линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, и отражается в составе административных расходов при аренде в административных целях, и в составе себестоимости при аренде для производственных нужд.

(m) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой возможной цене продажи. Чистая возможная цена продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании прямых затрат каждого корпуса, общеплощадочных расходов, затрат на приобретение земельных участков и активов в форме

права пользования, расходов на строительство объектов инфраструктуры и объектов социально-культурного назначения, процентных расходов, включая процентные расходы от реализованной экономии от использования счетов эскроу, признанной в цене сделки по ДДУ, и расходов по значительному компоненту финансирования, относящихся к квалифицируемому активу, а также прочих расходов, непосредственно связанных с девелоперским проектом, распределяемых в объекты недвижимости пропорционально их площади.

Группа признает квалифицированным активом в целях капитализации процентов фактические затраты на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, объекты социально-культурного назначения, инфраструктурные объекты с даты начала их активного девелопмента до получения разрешения на ввод в эксплуатацию в части, не отнесенной в себестоимость реализации.

При осуществлении строительства жилой недвижимости Группа может принимать на себя следующие дополнительные обязательства:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершению их строительства, например школы, детские сады;
- строить определенные объекты инфраструктуры, например электроподстанции, системы водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодороги;
- строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей не возместит Группе затраты на их строительство;
- заключать с местными органами власти договора на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство которых было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам.

Если выполнение условий таких обязательств непосредственно связано со строительством возводимых Группой объектов жилой недвижимости на продажу, затраты на строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, а также средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие затраты по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей. Стоимость запасов в виде средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, учитывается по фактической себестоимости каждого объекта.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

(п) Прочие оборотные активы

Группа капитализирует затраты, непосредственно связанные с заключением и исполнением договоров на приобретение объектов недвижимости в составе прочих оборотных активов. К указанным расходам относятся невозмещаемые налоги с внутригруппового агентского вознаграждения, агентское вознаграждение в адрес третьих лиц, услуги страхования и расходы на оформление права собственности, так как они не были бы понесены, если бы договоры на реализацию объектов недвижимости не были заключены. Затраты являются возмещаемыми и списываются в

состав себестоимости продаж в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договорам, с заключением которых они были связаны.

(о) Обесценение

Непроизводные финансовые активы

Финансовые инструменты и активы по договору

Группа признает оценочные резервы под убытки 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.

Группа оценивает резервы под убытки в сумме, равной ОКУ за весь срок, за исключением долговых ценных бумаг, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату, или кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ОКУ 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 значительно повысился, если он просрочен более, чем на 30 дней.

Финансовый актив, за исключением финансовых активов по договорам оказания услуг ЖКХ, 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); и
- финансовый актив просрочен более, чем на 180 дней.

Событие дефолта по финансовым активам, по договорам оказания услуг ЖКХ, возникает при одновременном соблюдении следующих условий:

- срок возникновения актива превышает 36 месяцев до даты отчетности;
- отсутствуют поступления от потребителей услуг в течение всего срока.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента.

12-месячные ОКУ представляют собой ту часть ОКУ, которая возникает в результате событий дефолта, которые возможны в течение 12 месяцев после отчетной даты (или более короткого периода, если ожидаемый срок действия финансового инструмента меньше 12 месяцев).

Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ОКУ

Группа распределяет инвестиции, дебиторскую задолженность и активы по договору по категориям подверженности кредитному риску на основе данных, которые определены как прогнозирующие риск потерь (включая, помимо прочего, внешние рейтинги, финансовые и бухгалтерские отчетности, доступную публичную информацию, кредитную историю и наличие обеспечений). Ожидаемый кредитный убыток по каждой категории рассчитывается на основе риска величины и вероятности наступления потерь, публикуемых международными и российскими рейтинговыми агентствами, в зависимости от соотношения разработанной Группой категорий со шкалой кредитных рейтингов таких агентств.

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 два года.

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Подтверждением кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 180 дней; для финансовых активов по договорам оказания услуг ЖКХ – просрочка свыше 365 дней;
- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Оценочные резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов. По финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оценочный резерв под убытки начисляется в составе прибыли или убытка и отражается в составе прочего совокупного дохода.

Списания

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. В отношении предприятий Группа выполняет индивидуальную оценку по срокам и суммам списания исходя из обоснованных ожиданий возмещения сумм. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм. Однако списанные финансовые активы могут продолжать оставаться объектом правоприменения в целях обеспечения соответствия процедурам Группы в отношении возмещения причитающихся сумм.

Объекты инвестиций, учитываемых методом долевого участия

Обесценение в отношении инвестиций, учитываемых методом долевого участия, оцениваются путем сравнения возмещаемой стоимости инвестиции и ее балансовой стоимости. Убыток от обесценения признается в составе прибыли или убытка и подлежит восстановлению в случае благоприятных изменений в оценках, используемых при определении возмещаемой стоимости.

Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционной недвижимости, запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается на каждую отчетную дату.

Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, которая генерирует приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, в значительной степени независимый от других активов или ЕГДС. Гудвил, возникающий от объединения бизнеса, распределяется на ЕГДС или группы ЕГДС, которые, как ожидается, выиграют от эффекта синергии при этом объединении бизнеса.

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива или ЕГДС, к которой этот актив относится, превышает его возмещаемую стоимость.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДС сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на соответствующую ЕГДС (или группу ЕГДС), а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе этой ЕГДС (группы ЕГДС).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвила, не восстанавливаются. В отношении прочих активов убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

(р) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога и сумму отложенного налога. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются 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.

Сумма текущего налога к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого годового дохода или убытка с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, включая корректировки по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Сумма отложенного налога отражается в отношении временных разниц, возникающих между данными бухгалтерского учета и данными, используемыми для целей налогообложения.

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 влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток и

не приводящей на момент ее совершения к возникновению равновеликих налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц;

- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние компании и совместно контролируемые компании, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем;
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц 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.

Непризнанные отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и признаются в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. При анализе возмещаемости отложенных налоговых активов Группа полагается на профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, сформированные на основании всей имеющейся информации.

Налоговые выгоды, приобретенные в рамках объединения бизнесов, но не удовлетворяющие критериям для отдельного признания на эту дату, признаются впоследствии, в случае появления новой информации об изменении фактов и обстоятельств. Корректировка отражается как уменьшение гудвила (если ее величина не превышает размер гудвила), если она была осуществлена в течение периода оценки, в иных случаях она признается в составе прибыли или убытка.

Отложенные налоговые активы и обязательства сальдируются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации-налогоплательщика или с разных организаций-налогоплательщиков в тех случаях, когда они намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства путем взаимозачета или имеют возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

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.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, в связи с чем 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. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках 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.

(q) Сегментная отчетность

В качестве операционного сегмента выделяется компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, которая может приносить выручку и связана с расходами, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. По сегменту имеется отдельная финансовая информация, а результаты операционной деятельности такого компонента регулярно анализируются руководством Группы для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки достигнутых результатов.

Статьи расходов и доходов, которые не были отнесены к результатам деятельности определенных сегментов, раскрыты в примечании 7 (с).

Ценообразование в операциях между сегментами, как правило, осуществляется на условиях независимости сторон.

36 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых требований вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2023 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

(a) Долгосрочные обязательства с ковенантами (поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»)

Поправки уточняют, что ковенанты, которые необходимо соблюдать после отчетной даты, не влияют на классификацию долга как краткосрочного или долгосрочного на отчетную дату. Одновременно поправки требуют раскрывать информацию об этих ковенантах в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

Группа не ожидает какого-либо существенного влияния на суммы, отраженные в текущей консолидированной финансовой отчетности.

(b) Договоренности о финансировании поставщиков (поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»)

Поправки дополняют требования стандартов раскрывать в отношении договоренностей о финансировании поставщиков:

- условия договоренностей;
- балансовую стоимость и связанные показатели финансовых обязательств в отчете о финансовом положении, являющиеся частью договоренностей о финансировании поставщиков, с указанием сумм, которые поставщики уже получили;
- диапазон сроков оплаты;
- информацию о риске ликвидности.

Группа не ожидает какого-либо существенного влияния на суммы, отраженные в текущей консолидированной финансовой отчетности.

(с) МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»

В апреле 2024 года был опубликован новый стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности». Стандарт устанавливает общие требования к представлению и раскрытию информации в финансовой отчетности и заменяет собой стандарт МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». Стандарт МСФО (IFRS) 18 вступает в силу с 1 января 2027 года и Группа находится в процессе оценки влияния нового стандарта на представление консолидированной финансовой отчетности.

(d) Прочие:

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»);
- Обязательство по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой (Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»);
- Невозможность обмена валют (Поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений обменных курсов валют»).

37 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	27	95 226	103 944
Проектное финансирование	27	552 905	485 710
Денежные средства и их эквиваленты	24	(129 150)	(166 740)
Чистая сумма задолженности		518 981	422 914

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	27	95 226	103 944
Проектное финансирование	27	552 905	485 710
Денежные средства и их эквиваленты	24	(129 150)	(166 740)
Остатки на счетах эскроу	24	(359 376)	(298 920)
Чистая сумма задолженности		159 605	123 994

Показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (EBITDA)

млн руб.	Прим.	2023	2022
Прибыль за отчетный период		60 572	101 521
Амортизация основных средств и нематериальных активов	16,17	7 024	6 683
Процентные расходы после капитализации	11	39 423	33 149
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями и эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе прочих финансовых расходов	11	2 730	3 183
Процентные доходы	11	(11 868)	(11 243)
Расход по налогу на прибыль	15	13 899	20 350
EBITDA		111 780	153 643

Скорректированный показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации, как указано выше, дополнительно скорректированный, как представлено ниже (Скорректированная EBITDA)

млн руб.	Прим.	2023	2022
EBITDA		111 780	153 643
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	10	(26 831)	(29 871)
Расходы на штрафы, пени и неустойки, учтенные в составе выручки	10	10 677	9 608
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости	11	13 581	10 794
Эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости	28	(1 148)	(1 134)
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	25	3 236	2 221
(Прибыль от восстановления обесценения)/убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто	25	(147)	1 155
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	18	(594)	(13 250)
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	12	-	(4 159)
Убыток от обесценения финансовых активов	11	11 817	2 347
Списание кредиторской задолженности	11	(751)	(815)
Убыток/(прибыль) по курсовым разницам, нетто	11	10 038	(1 704)
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	12	6 089	1 080
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	9	216	1 005
Судебные расходы, включая резерв по судебным разбирательствам	12	3 401	2 270
Списание прочих материалов	12	1 676	112
Прочие финансовые доходы	11	(823)	(346)
Исключение суммы переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании	11	(1 103)	(227)
Скорректированная EBITDA		141 114	132 729

Скорректированный показатель прибыли с исключением суммы курсовых разниц и переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании (Прибыль от основной деятельности)

млн руб.	Прим.	2023	2022
Прибыль за отчетный период		60 572	101 521
Исключение суммы переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании	11	(1 103)	(227)
Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций	11	9 770	(1 961)
Налоговый эффект от исключения суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций и переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании, рассчитанный по эффективной ставке за период		(1 647)	372
Прибыль от основной деятельности		67 592	99 705

Скорректированный показатель общего совокупного дохода с исключением суммы курсовых разниц и переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании (Общий совокупный доход от основной деятельности)

млн руб.	Прим.	2023	2022
Общий совокупный доход за отчетный период		61 134	101 026
Исключение суммы переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании	11	(1 103)	(227)
Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций	11	9 770	(1 961)
Налоговый эффект от исключения суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций и переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании, рассчитанный по эффективной ставке за период		(1 647)	372
Общий совокупный доход от основной деятельности		68 154	99 210

Показатели для расчета скорректированных чистых активов Группы

(а) Балансовые остатки по проектам Группы

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Запасы	19	549 544	495 563
Минус: сырье и материалы	19	(17 299)	(21 157)
Прочие оборотные активы		8 293	15 186
Торговая дебиторская задолженность по проектам, в которых Группа выступает застройщиком	22	237 534	214 168
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по проектам, в которых Группа выступает застройщиком	22	23 476	20 022
Дебиторская задолженность по налогам	22	32 290	25 102
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости по проектам, в которых Группа выступает застройщиком	29	(49 865)	(40 596)
Торговая кредиторская задолженность по проектам, в которых Группа выступает застройщиком	29	(14 691)	(11 617)
Авансы полученные по проектам, в которых Группа выступает застройщиком	29	(21)	(270)
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков, обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков и обязательства по договорам долгосрочной аренды	23,29	(43 530)	(67 791)
Прочие налоги к уплате	29	(34 514)	(31 720)
Резервы	28	(19 853)	(31 948)
Итого балансовые остатки по проектам Группы		671 364	564 942

(б) Прочая информация для расчета показателя «Скорректированные чистые активы»

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Собственный капитал (чистые активы)*		316 866	231 688
Условные обязательства кредитного характера	32	(12 003)	(24 960)
Балансовая стоимость портфеля проектов**		(671 364)	(564 942)
Денежные средства на счетах эскроу	24	359 376	298 920

* Показатель соответствует строке «Итого собственного капитала», представленной в консолидированном отчете о финансовом положении на 31 декабря 2023 года.

** Показатель соответствует рассчитанной сумме «Итого балансовые остатки по проектам Группы» в таблице выше.

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистые активы ООО «ГП-МФС»

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года чистые активы ООО «ГП-МФС» по МСФО составили положительную величину.

Затраты (денежные потоки) на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение земельных участков/актива в форме права пользования

В 2023 году затраты на девелопмент составили 218 406 миллионов рублей (в 2022 году: 211 755 миллионов рублей).

Поступления от продаж недвижимости

В 2023 году поступления от продаж недвижимости с учетом поступлений на эскроу счета составили 410 260 миллионов рублей (в 2022 году: 382 356 миллионов рублей).

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Корпорация»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Корпорация» и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 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 существенной информации об учетной политике 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 2023 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 10 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Группа в большинстве случаев признает выручку по договорам с покупателями в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов. Прогнозирование (бюджетирование) итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Прогнозу присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла. 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 ошибки, особенно в отношении продаж с использованием счетов-эскроу.	Наши аудиторские процедуры включали следующие: – Мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по договорам с разными типами покупателей и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде. – Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сопоставили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных текущих проектов со сложившейся стоимостью строительства квадратного метра в аналогичных завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. – Мы на выборочной основе сверили понесенные затраты с подтверждающими документами. – Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по выбранным группам договоров. – На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями. – На выборочной основе мы протестировали, зарегистрированы ли договоры Группы с покупателями в Росреестре. – На выборочной основе мы сверили с подтверждающими документами, в том числе с кредитными договорами и подтверждениями, полученными от банков, исходные данные, методы и допущения, использованные Группой в расчете экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями. Также мы сформировали ожидание в отношении величины экономии на процентных расходах и сверили ее с расчетом Группы.

Признание резерва на завершение строительства

См. примечание 28 к консолидированной финансовой отчетности

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Существенная доля общих затрат, связанных с реализацией проектов и формирующих полную себестоимость строительства, может быть понесена после исполнения обязанности по договору с покупателем и признания соответствующей выручки, что происходит ввиду длительности строительства всего проекта. По мере возведения объектов недвижимости Группа включает в себестоимость строительства на основе процента их завершенности затраты по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность покупателям, и начисляет соответствующее оценочное обязательство (резерв) на завершение строительства, в случае если указанные затраты будут понесены позднее. Величина резерва оценивается на каждую отчетную дату исходя из требований в разрешительной документации по наличию объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры в каждом проекте, ожидаемых затрат по их строительству, процента завершенности возводимых объектов недвижимости, в себестоимость которых распределяется резерв, и временной стоимости денег. Используемые оценки могут значительно изменяться в результате изменений параметров проектов, цен на материалы и рабочую силу и сроков исполнения, а расчеты сопряжены с риском существенной ошибки.	Наши аудиторские процедуры включали: – Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе прогнозирования затрат по завершению строительства, и подход к распределению общих затрат на возводимые Группой и предназначенные для продажи объекты недвижимости. – На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов в части объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, а также с данными бюджетов, использованных для расчетов на предшествующую отчетную дату, и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. – Мы сопоставили расчет ожидаемых затрат на строительство выбранных объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры с фактически понесенными затратами на возведение аналогичных объектов в законченных проектах Группы. – Мы сверили на выборочной основе понесенные затраты с подтверждающими документами. – Мы протестировали, используется ли в расчете резерва на завершение строительства по выбранным объектам недвижимости тот же процент завершенности, что и для признания выручки по договорам с покупателями в данном объекте. – Мы пересчитали суммы резерва на основе подготовленных руководством Группы бюджетов по выбранным проектам.

Прочие сведения

Дополнительная информация, прилагаемая к данной консолидированной финансовой отчетности на странице 105, представлена исключительно для удобства пользователей, не является частью консолидированной финансовой отчетности, и аудит данной информации не проводился.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Отчете эмитента и Годовом отчете, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней, Отчет эмитента и Годовой отчет, предположительно, будут нам предоставлены 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 Комитета по аудиту Совета директоров материнской компании 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.

Комитет по аудиту Совета директоров материнской компании несет 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;
- планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

Мы также предоставляем Комитету по аудиту Совета директоров материнской компании заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его 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 Комитета по аудиту Совета директоров материнской компании, 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 аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов

Алтухов Кирилл Витальевич

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906104747, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 367/22 от 1 июля 2022

АО «Кэпт»

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

Москва, Россия

2 мая 2024 года

