

АО «Эталон-Финанс»

**Консолидированная финансовая отчетность и
аудиторское заключение независимого аудитора
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2-8
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022:	
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	10
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	11
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	12-13
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	14-70
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	14
2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ	15
3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	17
4. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ	33
5. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ	34
6. ВЫРУЧКА	36
7. СЕБЕСТОИМОСТЬ	38
8. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	38
9. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ	38
10. УБЫТОК ОТ ОБЕСЦЕНЕНИЯ НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ	39
11. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	39
12. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	39
13. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	40
14. ПЕРЕОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	41
15. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА	42
16. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	42
17. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	42
18. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ	43
19. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	44
20. ЗАПАСЫ	46
21. АКТИВЫ ПО ДОГОВОРАМ С ПОКУПАТЕЛЯМИ, ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	48
22. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	49
23. КАПИТАЛ	49
24. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	50
25. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	56
26. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ	57
27. АРЕНДНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	58
28. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ	59
29. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	65
30. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ	68
31. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	69
32. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	70

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И
УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение АО «Эталон-Финанс» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за 2022 год, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

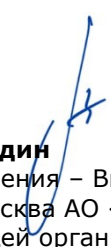
- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы;
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, была утверждена руководством 12 апреля 2023 года.

От имени руководства



Д. О. Володин

Член правления – Вице-президент по
региону Москва АО «ГК «Эталон» -
управляющей организации
АО «Эталон-Финанс»



И.В. Косолапов

Вице-президент по экономике и
финансам
АО «ГК «Эталон» -
управляющей организации
АО «Эталон-Финанс»

12 апреля 2023 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционеру АО «Эталон-Финанс»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Эталон-Финанс» и его дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2022 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе *«Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности»* нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с *Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций* и *Кодексом профессиональной этики аудиторов*, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и *Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров* («Кодекс СМСЭБ»), и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем и даты государственной регистрации договора.

Мы считаем признание выручки ключевым вопросом аудита вследствие необходимости использовать существенные суждения при определении процента завершенности объектов строительства и степени полноты выполнения обязательств Группы перед дольщиками на отчетную дату.

Ключевые положения учетной политики в отношении выручки по договорам долевого участия приведены в Примечании 3.5. Показатели выручки за отчетный период приведены в Примечании 6.

Мы провели анализ договоров с покупателями на предмет прав и обязанностей сторон, подтвердили целесообразность метода признания выручки, используемого Группой.

Мы получили понимание и протестировали разработку и внедрение средств контроля за процессом бюджетирования затрат на строительство и оценили уместность оценочных значений для определения плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени. Кроме того, мы провели ретроспективный анализ выполнения бюджетов Группы и сроков строительства в прошлом.

Мы критически проанализировали удельные показатели бюджетов и их структуру и динамику, сопоставив их по всему портфелю Группы между собой и в сравнении с рыночными тенденциями, а также оценили их влияние на валовую прибыль отдельных проектов.

На выборочной основе мы сверили стоимость отдельных этапов строительства согласно договорам с подрядчиками, которые уже заключены на отчетную дату, с соответствующими строительными бюджетами. Кроме того, мы выборочно проверили первичную документацию, подтверждающую стоимость фактически осуществленных подрядчиками строительных работ до отчетной даты.

Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки, выполнив следующие процедуры:

на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами долевого участия;
проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой.

Мы проанализировали раскрытия, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 15.

Учет приобретения бизнеса

Как указано в Примечании 31, в течение года, закончившегося 31 декабря 2022 года, Группа приобрела 100% российского бизнеса корпорации YIT.

Мы считаем учет данной операции ключевым вопросом аудита, поскольку он требует значительной степени суждения и включает оценки, которые по своему характеру являются неопределенными в отношении следующего:

- корректировки, внесенные для унификации учетной политики приобретенного бизнеса с групповой;
- ожидаемые в будущем денежные потоки по строительным проектам и ставка дисконтирования, используемая для определения их текущей стоимости.

Ключевые положения учетной политики и существенные источники неопределенности в оценках представлены в Примечании 4 и Примечании 29.

Мы оценили уместность допущений и суждений руководства, применявшиеся в отношении приобретения долей участия в компаниях корпорации YIT, и выполнили следующее:

- получили понимание процессов, процедур и средств контроля, применяемых Группой при формировании допущений и оценок;
- опросили руководство Группы и проанализировали подтверждающую документацию для получения понимания ключевых деталей сделок;
- оценили опыт и профессиональную квалификацию независимых специалистов по оценке;
- оценили уместность используемой ставки дисконтирования;
- получили понимание и оценили обоснованность допущений, использованных при расчете справедливой стоимости чистых идентифицируемых активов:
 - историческую оборачиваемость и цены продажи объектов и/или их аналогов;
 - темп роста цен;
 - прогнозируемые затраты на завершение строительства объекта;
 - прогнозируемые общие накладные, административные и коммерческие расходы;
- проанализировали корректировки, внесенных для приведения учетной политики приобретенного бизнеса в соответствие с учетной политикой, принятой Группой.

Мы также оценили, соответствуют ли раскрытия в консолидированной финансовой отчетности в отношении резерва под обесценение запасов требованиям МСФО.

Чистая стоимость реализации запасов

По состоянию на 31 декабря 2022 года на балансе Группы отражена существенная величина запасов (Примечание 20 к консолидированной финансовой отчетности), которые включают в себя как объекты незавершенного строительства, так и готовые объекты строительства, строительные материалы и прочие запасы. Группа оценивает запасы по наименьшей из двух величин: по себестоимости или по чистой цене реализации.

Мы считаем оценку чистой стоимости реализации запасов ключевым вопросом для аудита в связи с тем, что он требует использования наблюдаемых и ненаблюдаемых исходных данных, а также применения профессионального суждения при формировании допущений в отношении:

- затрат на завершение строительства объекта;
- ожидаемого срока и цен продаж;
- уровня накладных расходов по отношению к выручке;
- ставки дисконтирования, использованной для приведения будущих денежных потоков к текущей стоимости.

Ключевые положения учетной политики и существенные источники неопределенности в оценках представлены в Примечаниях 4 и 3.11.2 к консолидированной финансовой отчетности.

Мы получили понимание процессов и процедур, выполняемых Группой при формировании допущений и оценок при определении чистой стоимости реализации запасов.

Мы оценили обоснованность допущений руководства Группы в отношении расчета балансовой стоимости запасов, включая:

- оценку уместности использованной ставки дисконтирования;
- анализ, пересчет и критическую оценку обоснованности допущений, использованных при расчете резерва под обесценения запасов, включая:
 - историческую оборачиваемость и цены продажи объектов и/или их аналогов;
 - темп роста цен;
 - прогнозируемые затраты на завершение строительства объекта;
 - прогнозируемые административные и коммерческие расходы.

Мы также оценили, соответствуют ли раскрытия в консолидированной финансовой отчетности в отношении резерва под обесценение запасов требованиям МСФО.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете эмитента за 2022 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет эмитента за 2022 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении вопроса о том, 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. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

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

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

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

Ответственность аудитора 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 МСА, 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 МСА, 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 оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения 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.

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

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

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

Турушев Сергей Евгеньевич
(ОПНЗ № 21906101428),

Руководитель задания

Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОПНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 24.08.2022

12 апреля 2023



АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	16	348	95
Инвестиционная недвижимость	17	514	517
Вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия		323	99
Прочие финансовые активы	18	35	747
Прочая дебиторская задолженность	21	29	9
Отложенные налоговые активы	19	4 122	1 560
Итого внеоборотные активы		5 371	3 027
Оборотные активы			
Запасы	20	89 336	52 297
Торговая дебиторская задолженность	21	703	294
Прочая дебиторская задолженность	21	1 972	1 136
Авансы выданные	21	8 459	5 340
Активы по договорам с покупателями	21	12 784	5 537
Налог на прибыль к возмещению		499	175
Прочие финансовые активы	18	51	517
Затраты на заключение договоров с покупателями		1 999	1 370
Денежные средства и их эквиваленты	22	6 506	20 980
Итого оборотные активы		122 309	87 646
Итого активы		127 680	90 673
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал и резервы			
Акционерный и добавочный капитал	23	8 601	8 601
Нераспределенная прибыль		20 049	2 604
Собственный капитал акционеров материнской компании		28 650	11 205
Неконтролирующие доли участия		(16)	(2)
Итого собственный капитал		28 634	11 203
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	24	28 109	14 705
Облигации	24	9 967	14 932
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	20 810	29 689
Отложенные налоговые обязательства	19	2 453	2 514
Итого долгосрочные обязательства		61 339	61 840
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	24	11 002	7 609
Облигации	24	4 998	172
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	21 270	9 763
Резервы предстоящих расходов	26	311	53
Обязательства по налогу на прибыль		126	33
Итого краткосрочные обязательства		37 707	17 630
Итого обязательства		99 046	79 470
Итого капитал и обязательства		127 680	90 673

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 14-70, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей, за исключением прибыли на акцию)

	Прим.	2022	2021
Выручка	6	26 577	23 371
Себестоимость	7	(16 264)	(16 071)
Валовая прибыль		10 313	7 300
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	17	10	9
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости	17	(7)	(7)
Доход по инвестиционной недвижимости		3	2
Коммерческие расходы	8	(2 047)	(1 911)
Административные расходы	9	(862)	(506)
Валовая прибыль за вычетом коммерческих и административных расходов		7 407	4 885
Чистая прибыль от реализации проектов	20	-	947
Прибыль от восстановления обесценения/ (убыток) от обесценения нефинансовых активов	10	51	(137)
Убыток от обесценения финансовых активов		(5)	(154)
Убыток от обесценения запасов		(559)	(5)
Прочие доходы и расходы, нетто	12	201	(70)
Результаты от операционной деятельности		7 095	5 466
Финансовые доходы	11	1 691	816
Финансовые расходы	11	(6 726)	(4 028)
Чистые финансовые расходы		(5 035)	(3 212)
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль		14	22
Прибыль до налогообложения		2 074	2 276
Расход по налогу на прибыль	13	(1 327)	(959)
Прибыль и прочий совокупный доход за год		747	1 317
Прибыль и прочий совокупный доход относимый на:			
Акционеров материнской компании		761	1 319
Неконтролирующие доли участия		(14)	(2)
Прочий совокупный доход		747	1 317
Базовая и разводненная прибыль на акцию, тыс руб.	23	75	130

Показатели консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 14-70, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	Собственный капитал, принадлежащий			Неконтролиру- ющие доли участия	Итого собственный капитал
		Акционерный капитал	Добавочный капитал	Нераспределен- ная прибыль		
Остаток по состоянию на 1 января 2021		1	8 602	361	-	8 964
Прибыль и прочий совокупный доход за отчетный год		-	-	1 319	(2)	1 317
Выбытие компаний под общим контролем	29	-	(4)	376	-	372
Приобретение компаний под общим контролем		-	2	-	-	2
Прочие операции с собственниками компании	23	-	-	548	-	548
Остаток по состоянию на 31 декабря 2021		1	8 600	2 604	(2)	11 203
Остаток по состоянию на 1 января 2022		1	8 600	2 604	(2)	11 203
Прибыль и прочий совокупный доход за отчетный год		-	-	761	(14)	747
Приобретение компаний под общим контролем	29	-	-	13 306	-	13 306
Эффект от дисконтирования займов, полученных от связанных сторон	29	-	-	4 210	-	4 210
Налоговый эффект от дисконтирования займов	19	-	-	(842)	-	(842)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2022		1	8 600	20 039	(16)	28 624

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 14-70, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2022	2021
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за год		747	1 317
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	13	1 327	959
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств	17	(3)	(2)
Прибыль от участия в других организациях	11	-	(7)
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль		(14)	(22)
Амортизация, в том числе амортизация арендных активов	27	68	444
Прочие финансовые доходы и расходы	11	116	(31)
Прибыль от восстановления обесценения/ (убыток) от обесценения нефинансовых активов		(51)	137
Увеличение резервов предстоящих расходов	26	(16)	(319)
Убыток от обесценения финансовых активов		5	154
Убыток от обесценения запасов	20	559	5
Процентные расходы по арендным обязательствам	11, 27	602	406
Компонент финансирования начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	11	26	164
Компонент финансирования, признанный в выручке, по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости		(175)	(313)
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу признанная в выручке		(1 472)	(244)
Процентные доходы	11	(1 504)	(734)
Процентные расходы	11	5 970	3 413
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		6 185	5 327
Увеличение запасов		(29 353)	(9 380)
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных, договорных активов и затрат на заключение договоров с покупателями		(1 158)	(8 949)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	25	1 876	8 440
Договорные обязательства по реализации объектов недвижимости	6	(934)	(8 051)
Договорные активы по реализации объектов недвижимости	6	(7 693)	424
Поток денежных средств использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(31 077)	(12 189)
Налог на прибыль уплаченный		(3 196)	(233)
Проценты уплаченные, в том числе по арендным обязательствам		(5 788)	(3 152)
Чистый поток денежных средств использованных в операционной деятельности		(40 061)	(15 574)

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 14-70, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА 2022 ГОД (ПРОДОЛЖЕНИЕ)
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2022	2021
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		7	2
Проценты полученные		175	745
Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости и основных средств		(12)	(4)
Приобретение / (выбытие) дочерних организаций за вычетом приобретенных / (выбывших) денежных средств		1 548	(64)
Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов		(344)	(1 118)
Погашение выданного займа		1 593	1 038
Вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия		(196)	-
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		2 771	600

	Прим.	2022	2021
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Получение кредитов и займов	24	32 383	41 400
Погашение кредитов и займов *	24	(7 799)	(13 170)
Погашение арендных обязательств	27	(1 768)	(1 187)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		22 816	27 043
(Уменьшение)/ увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(14 474)	12 068
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	22	20 980	8 912
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	22	6 506	20 980

*Погашение заемных средств в течение года, закончившегося 31 декабря 2022 г., не включает погашение проектного финансирования в размере 6 974 млн руб., которое было произведено путем зачета средств, высвобождаемых со счетов эскроу. Аналогичным образом зачет также отражается в составе операционной деятельности как часть изменений активов по договору с покупателями.

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 14-70, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Описание деятельности

АО «Эталон-Финанс» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Компания учреждена в 2004 году. С 4 марта 2022 года изменилось фирменное наименование и юридический адрес АО «Лидер-Инвест» на АО «Эталон-Финанс». Новый юридический адрес: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-2.

Основными видами деятельности Группы являются строительство жилых домов и коммерческой недвижимости, оказание услуг по строительно-монтажным работам и услуг технического заказчика, предоставление площадей коммерческой недвижимости в аренду, а также предоставление услуг управления недвижимостью в Москве. Группа получает доходы главным образом от продажи объектов жилой и коммерческой недвижимости.

Конечной материнской компанией Группы является Etalon Group PLC, которая через аффилированные с ней лица контролирует 100% обыкновенных акций Компании. ПАО АФК «Система» является контролирующим акционером Etalon Group PLC с долей в 48,8% по состоянию на 31 декабря 2022 года. В структуре акционеров ПАО АФК «Система» на 31 декабря 2022 Владимир Петрович Евтушенков владеет пакетом в 49,2% (на 31 декабря 2021 года – 59,2%). В 2022 году Владимир Петрович Евтушенков передал свою долю в размере 10%, тем самым перестал быть держателем большинства акций. 50,8% акций принадлежат значительному количеству акционеров (на 31 декабря 2021 года – 40,8%). Акции Компании зарегистрированы на Лондонской фондовой бирже в форме глобальных депозитарных расписок («ГДР») и на Московской и СПБ биржах.

Непосредственной материнской компанией Группы является АО «ГК «Эталон».

Операционная среда

Группа осуществляет свою деятельность исключительно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка.

Развивающиеся рынки подвержены иным рискам, чем более развитые рынки, включая экономические, политические и социальные, а также юридические и законодательные риски. Законы и нормативные акты, касающиеся бизнеса в России, продолжают быстро меняться, налоговая и нормативная база допускают различные толкования. Будущее экономическое направление России находится под сильным влиянием фискальной и денежно-кредитной политики, принятой правительством, а также изменений в правовой, нормативной и политической среде. Поскольку Россия производит и экспортирует большие объемы нефти и газа, ее экономика особенно чувствительна к ценам на нефть и газ на мировом рынке.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. 21 февраля 2022 года Президент России подписал указы о признании Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики. 24 февраля 2022 года было объявлено о решении провести спецоперацию в Украине. После этих событий США, Великобритания, ЕС и другие страны объявили о продлении санкций и введении новых в отношении некоторых российских чиновников, бизнесменов и компаний.

Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, краткосрочное падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Влияние этих и дальнейших событий на будущую деятельность и финансовое положение Группы на данном этапе трудно определить.

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

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

Заявление о соответствии МСФО

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

Принцип исторической стоимости и принцип непрерывности деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости. Руководство подготовило данную консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности.

При оценке способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность в течение следующих 12 месяцев, руководство рассмотрело всю имеющуюся информацию о будущем, включая события, описанные ниже, отметив при этом отсутствие существенных неопределенностей, связанных с событиями или условиями, которые могут привести к значительным сомнениям в способности Группы продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

При оценке статуса непрерывности деятельности Группа приняла во внимание свои основные риски и факторы неопределенности, включая инфляционные риски в отношении строительных материалов и затрат на оплату труда, имеющиеся неиспользованные кредитные линии на дату анализа и их прогнозируемое соответствие ковенантам по проектному финансированию и корпоративным заимствованиям и ожидаемую в будущем непрерывность спроса.

После начала украинского кризиса США, Великобритания, ЕС и некоторые другие страны ввели жесткие санкции против российского правительства, крупных финансовых учреждений и некоторых других юридических и физических лиц в Российской Федерации. В ответ на санкции Правительство России ввело определенные меры валютного контроля, и Центральный банк Российской Федерации повысил ключевую ставку до 20% в марте 2022 г., которая была снижена до 7,5% с 19 сентября 2022 г. Все вышеизложенное привело к значительной волатильности рынка, сбоям в цепочках поставок и значительно возросшему уровню экономической неопределенности.

Группа учитывала следующие факторы при оценке влияния на текущую операционную среду.

Непрерывность спроса

Спрос на недвижимость во многом зависит от доступности ипотечных кредитов и уровня ипотечных ставок. С 20 июня 2022 года Правительство Российской Федерации ввело специальные ставки по ипотеке в размере 7% (с 1 января 2023 – 8%) для вновь строящейся недвижимости и увеличило максимальный кредитный лимит до 12 млн рублей за квартиру в Москве и Санкт-Петербурге (6 млн рублей в других городах России). В то же время продолжали действовать специальные ипотечные программы, в том числе программа семейной ипотеки под 6% годовых.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Доступность и стоимость финансирования

Группа не имеет займов, выраженных в иностранной валюте.

Группа обеспечила проектное финансирование для всех действующих строительных проектов, что позволит ей продолжать финансирование своих строительных проектов. Для новых проектов Группа стремится сбалансировать соотношение заемных средств и денежных средств, собранных на эскроу счетах, чтобы снизить стоимость заимствований.

Группа имеет достаточную ликвидность для погашения займов и не ожидает каких-либо нарушений финансовых условий в течение 2022 года.

Несмотря на то, что конечная материнская компания Группы зарегистрирована на Кипре, местом деятельности Группы является Российская Федерация, и на Группу не распространяются какие-либо ограничения на использование доходов от продажи недвижимости, введенные Правительством Российской Федерации в отношении иностранных строительных компаний, работающих в России.

Наличие и стоимость строительных материалов

Группа в основном использует строительные материалы и оборудование отечественного производства и не ожидает дефицита или сбоев в своей цепочке поставок, вызванных иностранными санкциями. Цены на строительные материалы не привязаны к иностранной валюте, и Группа не ожидает, что высокая волатильность обменных курсов иностранных валют приведет к значительному увеличению ее производственных затрат в 2023 году. Тем не менее, затраты на строительство будут продолжать расти в соответствии с более высокими темпами инфляции, но Группа ожидает, что она сможет переложить возросшие затраты на строительство на клиентов.

Принимая во внимание вышеизложенное, а также историю прибыльных операций Группы и свободный доступ к финансовым ресурсам, Группа пришла к выводу, что принцип непрерывности деятельности подходит для подготовки данной консолидированной финансовой отчетности.

Новые и пересмотренные Международные стандарты финансовой отчетности и интерпретации

При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности были использованы те же учетные политики, презентация и порядок вычислений, которые применялись при подготовке финансовой отчетности Группы за 2021 год.

Пересмотренные стандарты, поправки и интерпретации, вступившие в силу в течение 2022 года, не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Группа не применила следующие новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу:

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Стандарты и Интерпретации	Действуют в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся с или позднее
МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования, включая поправки, договоры страхования»	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия»	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, возникающими из одной операции»	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и Положение о практике применения МСФО (IFRS) 2, раскрытие учетной политики.	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 8 «Учетная политика», «Изменения в бухгалтерских оценках и ошибки», определение бухгалтерских оценок	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда», обязательства по аренде при продаже и обратной аренде	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 1 Классификация обязательств в качестве краткосрочных и долгосрочных	1 января 2024 года
Поправки к МСФО (IAS) 1 Долгосрочные обязательства с ковенантам	1 января 2024 года
Поправки к МСФО (IFRS) 16 Обязательство по аренде при продаже с обратной арендой	1 января 2024 года
Ожидается, что вышеупомянутые изменения не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущем.	

3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

3.1. Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения, что Группа будет продолжать деятельность в обозримом будущем.

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в *миллионах российских рублей* (далее – «млн руб.»), если не указано иное.

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости, введенной в эксплуатацию, и инвестиционной недвижимости на стадии строительства, которые учитываются по справедливой стоимости на каждую отчетную дату.

Историческая стоимость обычно определяется на основе справедливой стоимости вознаграждения, переданного в обмен на товары и услуги.

Справедливая стоимость отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки, независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или полученной расчетным путем с использованием другой методики оценки. При оценке справедливой стоимости актива или обязательства, Группа учитывает характеристики актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы такие характеристики при формировании цены актива или обязательства на дату оценки. Для проведения оценки по справедливой стоимости и/или раскрытия информации в отношении оценки справедливой стоимости, справедливая стоимость в данной консолидированной финансовой отчетности определяется вышеуказанным способом, за исключением сделок с выплатами на основе собственных долевых инструментов, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций», активов и обязательств по договорам аренды, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 16 «Аренда», а также оценок, сравнимых со справедливой стоимостью, но при этом не являющихся справедливой стоимостью, как, например, чистая стоимость возможной реализации в МСФО (IAS) 2 «Запасы» или ценность использования в МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Кроме того, для целей подготовки финансовой отчетности, оценка справедливой стоимости классифицируется на основании иерархии справедливой стоимости (Уровень 1, 2 или 3). Уровни соответствуют возможности прямого определения справедливой стоимости на основе рыночных данных и отражают значимость исходных данных, использованных при оценке справедливой стоимости в целом:

- исходные данные Уровня 1 представляют собой не требующие корректировок котировки на активных рынках идентичных активов или обязательств, к которым Группа имеет доступ на дату оценки;
- исходные данные Уровня 2, не являются котировками, определенными для Уровня 1, но которые наблюдаемы на рынке для актива или обязательства либо напрямую, либо косвенно; и
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

Компания и ее дочерние организации, зарегистрированные на территории РФ, ведут бухгалтерский учет в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета («РСБУ»). Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе данных бухгалтерского учета Компании и ее консолидированных предприятий, скорректированных соответствующим образом с целью приведения в соответствие с МСФО.

Функциональная валюта. Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – «рубль» или «руб.») и эта же валюта является функциональной валютой для всех компаний, входящих в Группы, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все значения округлены до целых миллионов рублей, если не указано иное.

Взаимозачет. Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается сальдированная сумма, только если Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Доходы и расходы не взаимозачитываются в консолидированном отчете о прибылях или убытках, за исключением случаев, когда это требуется или разрешается стандартом бухгалтерского учета или соответствующей интерпретацией, при этом такие случаи отдельно раскрываются в учетной политике Группы.

Основные положения учетной политики приведены ниже.

3.2. Принципы консолидации

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий (включая структурированные предприятия), контролируемых Компанией и ее дочерними организациями. Предприятие считается контролируемым в случае, если Компания:

- имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций;
- имеет права/несет риски по переменным результатам деятельности предприятия–объекта инвестиций; и
- может использовать властные полномочия в отношении предприятия–объекта инвестиций с целью воздействия на величину переменного результата.

Компания проводит оценку наличия у нее контроля над объектом инвестиций, если факты и обстоятельства указывают на то, что произошли изменения в одном или более из трех элементов контроля, перечисленных выше.

Если Компании не принадлежит большинство голосующих акций объекта инвестиций, то она имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций в случае, когда Компании принадлежит достаточно прав голоса, чтобы предоставить ей возможность единолично управлять значимой деятельностью предприятия – объекта инвестиций. Компания рассматривает все значимые факты и обстоятельства при оценке того, достаточно ли у нее прав голоса, чтобы обладать полномочиями влиять на предприятие-объект инвестиций, включая:

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

- долю акций Компании с правом голоса по сравнению с долей и распределением голосов других держателей;
- потенциальные права голоса, принадлежащие Компании, другим держателям голосов или другим сторонам;
- права, вытекающие из других договорных соглашений; и
- любые дополнительные факты и обстоятельства, указывающие на то, что Компания имеет или не имеет возможность управлять значимой деятельностью в момент, когда необходимо принять управленческое решение, в том числе, распределение голосов на предыдущих собраниях акционеров.

Консолидация дочерней организации начинается тогда, когда Компания получает контроль над дочерней организацией и прекращается в момент утраты контроля над ней. В частности, доходы и расходы дочерней организации, приобретенной или проданной в течение года, включаются в консолидированный отчет о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе с момента получения Компанией контроля и до даты, на которую Компания перестает контролировать эту дочернюю организацию.

Консолидация дочерней организации, перешедшей от контролирующего Группу акционера, учитывается ретроспективно. Консолидация активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в консолидированной финансовой отчетности материнской компании приобретаемых предприятий. Доходы и расходы перешедшей от контролирующего акционера Группы учитываются с момента получения контроля материнской компанией.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями. Общий совокупный доход дочерних организаций распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями, даже если это ведет к возникновению отрицательного остатка по неконтролирующим долям.

При необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения используемых ими принципов учетной политики в соответствие с принципами учетной политики Группы.

Все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, прибыль, убытки и движение денежных средств по операциям между предприятиями Группы при консолидации исключаются.

Неконтролирующие доли. Неконтролирующие доли представляют собой доли участия в капитале дочерней организации, не относимые прямо или косвенно на Компанию.

Неконтролирующие доли представляются в консолидированном отчете о прибылях и убытках отдельно, а в консолидированном отчете о финансовом положении – в составе капитала, отдельно от акционерного капитала материнской организации.

Изменения доли участия Группы в существующих дочерних организациях. Изменения долей участия Группы в дочерних организациях, не приводящие к потере Группой контроля над дочерними организациями, учитываются в капитале. Балансовая стоимость долей Группы и неконтрольных долей владения в дочерней организации корректируется с учетом изменения соотношения этих долей. Любые разницы между суммой, на которую корректируются неконтролирующие доли, и справедливой стоимостью уплаченного или полученного вознаграждения отражаются в собственном капитале акционеров Компании.

В случае утраты контроля над дочерней организацией Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей участия и других составляющих его собственного капитала. Положительная или отрицательная разница, возникающая в результате утраты контроля, отражается в консолидированном отчете о прибылях или убытках и рассчитывается как разница между (1) справедливой стоимостью полученного вознаграждения и справедливой стоимостью оставшейся доли и (2) балансовой стоимостью активов (включая гудвилл) и обязательств дочерней организации, а также неконтрольных долей. Суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, относящиеся к такой дочерней организации, учитываются, как если бы Группа напрямую продала соответствующие активы или обязательства дочерней организации (т.е. реклассифицируются в прибыли или убытки, или переводятся в другую категорию капитала, как предусмотрено/разрешено применимыми МСФО).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Оставшиеся инвестиции в бывшую дочернюю организацию оцениваются по справедливой стоимости на дату утраты контроля и учитываются в качестве инвестиций в ассоциированную организацию, совместное предприятие или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

3.3. Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнесов, за исключением сделок под общим контролем, учитываются по методу приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Вознаграждение, уплачиваемое при объединении бизнеса, оценивается по справедливой стоимости, рассчитываемой как сумма справедливой стоимости на дату приобретения активов, переданных Группой, обязательств, принятых Группой перед бывшими владельцами приобретаемого бизнеса, а также долевых ценных бумаг, выпущенных Группой в обмен на получение контроля над бизнесом. Все связанные с этим расходы, как правило, отражаются в прибылях и убытках в момент возникновения.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства признаются по справедливой стоимости на дату приобретения, за следующими исключениями:

- отложенные налоговые обязательства и активы, а также активы (обязательства) по выплате вознаграждений работникам признаются и оцениваются в соответствии с МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» и МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам», соответственно;
- обязательства или долевые ценные бумаги, связанные с соглашениями приобретаемого бизнеса по выплатам, основанным на акциях (BOA), или с соглашениями Группы по BOA, заключенными взамен соглашений приобретаемого бизнеса по таким выплатам, оцениваются в соответствии с МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций» на дату приобретения; и
- активы (или группы выбывающих активов), классифицированные как предназначенные для продажи в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность», оцениваются в соответствии с МСФО (IFRS) 5.

Гудвилл рассчитывается как превышение стоимости приобретения, стоимости неконтролирующих долей в приобретенном предприятии и справедливой стоимости ранее принадлежавшей покупателю доли (при наличии таковой) в капитале приобретенного предприятия над величиной его чистых идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения. Если после повторной оценки чистая стоимость приобретенных идентифицируемых чистых активов на дату приобретения превышает сумму переданного вознаграждения, стоимости неконтролирующей доли в приобретенном предприятии и справедливой стоимости ранее имевшейся у покупателя доли (при наличии таковой) в капитале приобретенного предприятия, такое превышение относится в прибыль или убыток как доход от приобретения доли по цене ниже справедливой стоимости.

Неконтролирующие доли, представляющие собой доли владения, и дающие право на пропорциональную долю чистых активов предприятия при ликвидации, могут первоначально оцениваться по справедливой стоимости или по пропорции неконтролирующей доли в признанной стоимости идентифицируемых чистых активов приобретенного бизнеса. Способ оценки выбирается для каждой сделки отдельно. Прочие виды неконтролирующих долей оцениваются по справедливой стоимости или в применимых случаях в соответствии с другими МСФО.

Условное вознаграждение, переданное Группой в рамках сделки объединения бизнеса, оценивается по справедливой стоимости на дату приобретения и включается в общее вознаграждение, переданное по сделке объединения бизнеса. Изменения справедливой стоимости условного вознаграждения, отвечающие критериям корректировок периода оценки, отражаются ретроспективно, с одновременной корректировкой гудвилла. Корректировки периода оценки – это корректировки, возникающие при появлении дополнительной информации в периоде оценки (который не может превышать одного года с даты приобретения) о фактах и обстоятельствах, существовавших на дату приобретения.

Последующий учет изменений справедливой стоимости условного вознаграждения, не отвечающих критериям корректировок периода оценки, зависит от классификации условного вознаграждения. Условное вознаграждение, классифицированное как капитал, не переоценивается на последующие отчетные даты, а его последующая выплата учитывается в капитале. Условное вознаграждение, классифицированное как актив или обязательство, переоценивается на

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

последующие отчетные даты в соответствии с МСФО (IAS) 9 «*Финансовые инструменты*» или МСФО (IAS) 37 «*Резервы предстоящих расходов, условные обязательства и условные активы*». При этом возникающая разница относится в прибыль или убыток.

При поэтапном объединении бизнеса ранее принадлежавшие Группе долевые ценные бумаги приобретенной дочерней организации переоцениваются по справедливой стоимости на дату приобретения контроля, а возникающая разница отражается в прибылях или убытках. Суммы переоценки доли в приобретенной дочерней организации до даты получения контроля, учитываемые в прочем совокупном доходе, реклассифицируются в отчет о прибылях и убытках, если такой подход должен был бы применяться при выбытии этой доли.

Если первоначальный учет сделки объединения бизнеса не завершен на конец периода, в котором происходит объединение бизнеса, в отчетности представляются оценочные величины по статьям, оценка которых не завершена. Эти оценочные величины корректируются (также могут признаваться дополнительные активы или обязательства) в течение периода оценки по мере выяснения фактов и обстоятельств, существовавших на дату приобретения, которые оказали бы влияние на суммы, признанные в отчетности на эту дату, если бы они были известны в то время.

Приобретение долей/акций предприятий, находящихся под общим контролем. Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается ретроспективно. Приобретение активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в консолидированной финансовой отчетности материнской компании приобретаемых предприятий. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

Продажа долей/акций предприятиям, находящимся под общим контролем. Продажа контрольной доли/пакета акций в дочернем предприятии покупателю, находящемуся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается на дату передачи Группой соответствующей доли/пакета акций. Проданные активы и обязательства исключаются из консолидированной финансовой отчетности по их балансовой стоимости, отраженной в финансовой отчетности Группы. Разница между балансовой стоимостью проданных чистых активов и суммой полученных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

3.4. Вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия

Организация считается ассоциированной, если Группа оказывает существенное влияние на его финансовую и операционную деятельность. Существенное влияние предполагает право участвовать в принятии решений, касающихся финансовой и операционной деятельности предприятия, но не предполагает контроля или совместного контроля над такой деятельностью.

Совместное предприятие – это совместная деятельность, участники которой, обладающие совместным контролем, обладают правами на чистые активы совместной деятельности. Совместный контроль — это установленное договором разделение контроля над предприятием, предусматривающее единогласное одобрение решений по значимой деятельности совместно контролирующими сторонами.

Результаты деятельности, а также активы и обязательства ассоциированных организаций и совместных предприятий включены в данную консолидированную финансовую отчетность методом долевого участия, за исключением вложений, предназначенных для продажи и учитываемых по МСФО (IFRS) 5 «*Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность*». По методу долевого участия вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия первоначально признаются в консолидированном отчете о финансовом положении по стоимости приобретения и впоследствии корректируются с учетом доли Группы в прибылях и убытках и прочем совокупном доходе ассоциированных организаций и совместных предприятий. Если доля Группы в убытках ассоциированной организации или совместного предприятия превышает долю Группы в этом предприятии (включая любые доли, по сути, составляющие часть чистых инвестиций Группы в ассоциированные организации или совместные предприятия), Группа прекращает признавать свою долю в дальнейших убытках. Дополнительные убытки признаются, только если у Группы по закону или в соответствии с нормами делового

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

оборота есть обязательство возместить превышение доли в убытках или если Группа произвела платежи от имени ассоциированной организации или совместного предприятия.

Вложение в ассоциированные организации и совместные предприятия отражается по методу долевого участия с момента, когда объект инвестиций становится ассоциированной организацией или совместным предприятием. Превышение стоимости приобретения вложения над долей Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения образует гудвилл, включаемый в балансовую стоимость таких вложений. Превышение доли Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств над стоимостью приобретения вложения после повторной оценки немедленно отражается в прибылях или убытках.

Необходимость признания обесценения вложений Группы в ассоциированные организации или совместные предприятия определяется согласно МСФО (IAS) 28 *"Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия"*. При необходимости балансовая стоимость вложения (в том числе гудвилл) тестируется на обесценение согласно МСФО (IAS) 36 *«Обесценение активов»* путем сопоставления возмещаемой стоимости (большей из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу) с балансовой стоимостью. Признанный убыток от обесценения уменьшает балансовую стоимость вложения. Восстановление убытка от обесценения признается в соответствии с МСФО (IAS) 36, если возмещаемая стоимость вложения впоследствии увеличивается.

Группа прекращает использовать метод долевого участия, когда предприятие прекращает быть ассоциированной организацией или совместным предприятием, либо, когда вложения предназначаются для продажи. Если Группа снижает долю участия в бывшей ассоциированной организации или совместном предприятии и оставшаяся доля становится финансовым активом, Группа отражает первоначальное признание финансового актива по справедливой стоимости на эту дату. Разница между балансовой стоимостью и справедливой стоимостью оставшейся доли владения в бывшей ассоциированной организации или совместном предприятии на дату прекращения учета по методу долевого участия включается в расчет прибыли или убытка от частичной продажи. Кроме того, Группа отражает все суммы, ранее признанные в прочем совокупном доходе в отношении ассоциированной организации или совместного предприятия, как если бы соответствующие активы или обязательства продавались бы самой ассоциированной организацией или совместным предприятием. Таким образом, если при продаже активов и обязательств все суммы, ранее отражавшиеся ассоциированной организацией или совместным предприятием в прочем совокупном доходе, реклассифицируются в прибыль или убыток, то Группа при прекращении применения метода долевого участия также реклассифицирует статьи прочего совокупного дохода в прибыль или убыток.

Группа продолжает применять метод долевого участия, если ассоциированная организация становится совместным предприятием или наоборот. В таких случаях переоценка по справедливой стоимости не производится.

Если Группа уменьшает долю участия в ассоциированной организации или совместном предприятии, но продолжает применять метод долевого участия, Группа реклассифицирует в прибыль или убыток пропорциональную часть сумм, ранее признанных в прочем совокупном доходе, если такие реклассификации были бы необходимы при продаже соответствующих активов или обязательств.

Прибыль или убыток по сделкам с ассоциированными организациями и совместными предприятиями признаются в отчетности Группы только в пределах доли в ассоциированной организации или совместном предприятии, не принадлежащей Группе.

3.5. Признание выручки

Выручка от реализации объектов недвижимости. Группа осуществляет продажу объектов недвижимости в основном по договорам долевого участия (ДДУ) физическим лицам преимущественно на условиях предоплаты, которая происходит в течение 2-5 рабочих дней с момента регистрации договора. ДДУ обычно подписывается на ранних стадиях строительства. Строительство проекта в среднем составляет от 2 лет до 3 лет с момента начала продаж.

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 *«Выручка по договорам с покупателями»*, Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

зависимости от вида заключенного договора с покупателем и даты государственной регистрации договора.

Согласно Федеральному закону №214-ФЗ, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законом требованиям к застройщику, то участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Исходя из этого Группа имеет закрепленное право на оплату выполненных работ в соответствии с МСФО (IFRS) 15 параграфом 35 (с), и в связи с этим, выручка от реализации объектов недвижимости по договорам долевого участия признается в течение времени с момента регистрации договора о долевом участии и до момента полного исполнения обязательств перед покупателем после приемки недвижимости уполномоченными государственными органами власти и подписанием акта приемки-передачи покупателем.

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам купли продажи признается в момент подписания акта приемки-передачи покупателем или на основании допуска к помещениям, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

Сумма выручки от реализации объектов недвижимости без использования счетов эскроу, подлежащая признанию, представляет собой справедливую стоимость вознаграждения, полученного или причитающегося к получению, скорректированную на значительный компонент финансирования. Таким образом сумма выручки отражает приблизительную цену, которую покупатель заплатил бы за объект недвижимости, если бы оплата производилась в момент или по мере перехода покупателю контроля над объектом недвижимости.

Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями рассчитывается на протяжении времени действия договора исходя из суммы оплат по заключенному договору и средневзвешенной процентной ставки, действующей на момент заключения договора. При наличии выпущенных Группой облигаций, для расчета ставки используется средневзвешенная рыночная ставка доходности к погашению, в противном случае определяется средневзвешенная процентная ставка полученных кредитов и займов. При отсутствии вышеуказанных инструментов Группой используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями, согласно статистическим данным ЦБ РФ, с необходимыми корректировками на кредитный риск Группы. *Изменение в учетной политике МСФО (IFRS 15) «Выручка по договорам с покупателями» в отношении упрощения практического характера по расчету значительного компонента финансирования отражено в Примечании 2 «Новые и пересмотренные международные стандарты финансовой отчетности и интерпретации»).*

Сумма выручки от реализации объектов недвижимости с использованием счетов эскроу корректируется на сумму экономии процентных расходов, рассчитанную с даты регистрации договора и до даты раскрытия эскроу счетов. Сумма данной корректировки зависит от уровня покрытия задолженности по проектному финансированию денежными средствами, привлеченных Группой от участников долевого строительства на счета эскроу, при достижении определенных пороговых значений которого, условиями договоров проектного финансирования предусмотрен диапазон льготных (специальных) ставок, используемых для расчета процентов к уплате по проектному финансированию, и рассчитывается:

- как экономия в процентных расходах за счет уменьшения базы для начисления процентных расходов по проектному финансированию на сумму остатка денежных средств на счетах эскроу с использованием базовой (рыночной) процентной ставки и использования льготной (специальной) процентной ставки на сумму проектного финансирования равную сумме остатка денежных средств на счетах эскроу, если остаток задолженности по проектному финансированию превышает или равен остатку денежных средств на счетах эскроу, или;
- как экономия в процентных расходах за счет дополнительного уменьшения льготной (специальной) процентной ставки для начисления процентных расходов по проектному финансированию, с учетом использования диапазона льготных (специальных) процентных ставок, который зависит от степени покрытия проектного финансирования остатком денежных средств на

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

счетах эскроу, когда остаток задолженности по проектному финансированию меньше остатка денежных средств на счетах эскроу.

Расчет экономии по проектному финансированию с использованием счетов эскроу строится на прогнозе выборки Группы по проектному финансированию, что также корректирует сумму выручки реализованных объектов недвижимости несмотря на то, что кредитные средства будут получены в будущем. Данная корректировка отражается в прочих финансовых активах по строке будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу.

Изменение первоначально рассчитанной суммы экономии признается в периоде, когда фактически происходит изменение графиков выборки проектного финансирования и/или оплат по договорам долевого участия.

Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

Для признания выручки в течение периода времени Группа проводит оценку степени исполнения обязательств, используя метод ресурсов, определяя процент завершения как долю фактически понесенных затрат в общей полной сумме предполагаемых затрат на выполнение обязательств по договорам (стоимости строящегося объекта недвижимости), исключив как из фактических, так и из общих планируемых затрат стоимость приобретения и аренды земельных участков, а также стоимость строительства объектов социально-культурной сферы. Стоимость приобретения и аренды земельных участков, и стоимость строительства объектов социально-культурной сферы признается в себестоимости периода по мере или в момент выполнения обязанностей по договору с покупателем.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект строительства, которые представляют собой расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом, в том числе расходы, которые были понесены Группой в результате заключения договоров долгосрочной аренды земельного участка, расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости и прочие расходы, непосредственно связанные с приобретением инвестиционных прав.

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением и строительством объектов недвижимости, и начисленные процентные расходы по договорам с покупателями не включаются в стоимость строящихся объектов недвижимости, а списываются Группой по мере их возникновения.

Затраты на заключение договоров с покупателями представляют собой агентское вознаграждение, причитающееся за услуги заключения договоров с покупателями объектов недвижимости. Данные затраты капитализируются Группой и начинают списываться в коммерческие расходы пропорционально признанию выручки по договорам с покупателями, для соблюдения принципа соответствия доходов и расходов.

Выручка от сдачи имущества в операционную аренду. Выручка от сдачи имущества в аренду отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий договора операционной аренды и его оформлением, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются равномерно в течение срока аренды.

Сумма условной арендной платы, сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе по мере возникновения как неотъемлемая часть общей арендной платы.

Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка. Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в момент или по мере передачи Группой товаров или услуг и оценивается в сумме полученного или причитающегося к получению вознаграждения.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

3.6. Иностранная валюта

При подготовке финансовой отчетности каждой компании Группы операции в валютах, отличающихся от функциональной валюты («иностранные валюты»), отражаются по обменному курсу на дату операции. Денежные статьи, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются по соответствующему валютному курсу на дату составления отчетности. Неденежные статьи, учитываемые по справедливой стоимости, выраженной в иностранной валюте, подлежат пересчету по обменным курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости. Неденежные статьи, отраженные по исторической стоимости, выраженной в иностранной валюте, не пересчитываются.

Курсовые разницы по денежным статьям, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в прибылях и убытках в периоде их возникновения.

3.7. Затраты по кредитам и займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием активов, для подготовки которых к запланированному использованию или продаже необходимо значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к запланированному использованию или продаже.

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по займам, которое разрешает исключать запасы, создаваемые или каким-то образом производимые в значительных количествах на регулярной основе. В связи с этим Группа не включает данные затраты по займам в стоимость возводимых объектов недвижимости, а списывает их по мере возникновения. Группа также применяет освобождение от капитализации затрат по займам, связанных с инвестиционной недвижимостью, которая учитывается по справедливой стоимости.

Доходы, полученные в результате временного инвестирования полученных заемных средств до момента их расходования на приобретение квалифицируемых активов, вычитаются из расходов на привлечение заемных средств.

Все прочие затраты по займам отражаются в прибылях или убытках по мере их возникновения.

3.8. Вознаграждения работникам

Краткосрочные и прочие долгосрочные вознаграждения работникам. Группа признает обязательства по вознаграждению, причитающемуся сотрудникам, в части заработной платы, отпуска, оплаты больничного в том периоде, когда оказана соответствующая услуга, в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в отношении краткосрочных вознаграждений сотрудникам, оцениваются в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить за оказанные услуги, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в части прочего долгосрочного вознаграждения сотрудникам, признаются по приведенной стоимости ожидаемых будущих платежей за услуги, оказанные сотрудниками по состоянию на отчетную дату.

Отчисления в Пенсионный фонд РФ. Обязательства по осуществлению взносов в пенсионные планы с установленными взносами, включая отчисления в Государственный пенсионный фонд РФ, отражаются как расходы в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере их возникновения.

В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочных денежных премий участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшего в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

3.9. Налогообложение

Расходы по налогу на прибыль представляют собой сумму текущего и отложенного налога.

Текущий налог на прибыль. Сумма текущего налога определяется исходя из величины налогооблагаемой прибыли за год. Прибыль до налогообложения отличается от прибыли, отраженной в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, из-за статей доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие отчетные периоды, а также статей, не подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения. Обязательства по текущему налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения, введенных законодательством в действие до окончания отчетного периода.

Отложенный налог на прибыль. Отложенный налог на прибыль признается в отношении временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженных в консолидированной финансовой отчетности, и соответствующими данными налогового учета, используемыми при расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства, как правило, отражаются с учетом всех облагаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы отражаются с учетом всех вычитаемых временных разниц при условии высокой вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для использования этих временных разниц. Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают вследствие первоначального признания активов и обязательств в рамках сделок (кроме сделок по объединению бизнеса), которые не влияют ни на налогооблагаемую, ни на бухгалтерскую прибыль. Кроме того, отложенные налоговые обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают в результате первоначального признания гудвилла.

Отложенные налоговые обязательства отражаются с учетом налогооблагаемых временных разниц, относящихся к дочерним организациям, ассоциированным организациям, а также совместной деятельности, за исключением случаев, когда Группа имеет возможность контролировать сроки восстановления временной разницы и существует высокая вероятность того, что данная разница не будет восстановлена в обозримом будущем. Отложенные налоговые активы по дочерним организациям, ассоциированным организациям и совместной деятельности признаются при условии высокой вероятности получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для использования вычитаемых временных разниц, и ожидания того, что они будут реализованы в обозримом будущем.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на конец каждого отчетного периода и уменьшается, если вероятность наличия в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для полного или частичного использования этих активов, более не является высокой.

Отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения (а также положений налогового законодательства), которые были утверждены или практически утверждены законодательством на отчетную дату и, как предполагается, будут действовать в период реализации налогового актива или погашения обязательства.

Оценка отложенных налоговых обязательств и активов отражает налоговые последствия намерений Группы (по состоянию на конец отчетного периода) в отношении способов возмещения или погашения балансовой стоимости активов и обязательств.

Текущий и отложенный налог на прибыль за год. Текущий налог и отложенный налог на прибыль признаются в прибылях или убытках, кроме случаев, когда они относятся к статьям, напрямую отражаемым в составе прочего совокупного дохода или собственного капитала. В этом случае текущие и отложенные налоги также признаются в прочем совокупном доходе или напрямую в капитале соответственно. В случае, когда текущий или отложенный налог возникает в результате первоначального учета сделки по объединению бизнеса, налоговый эффект отражается при учете этих сделок.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

3.10. Гарантии и поручительства

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

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только связанным предприятиям.

3.11. Недвижимое имущество

Группа классифицирует имеющееся недвижимое имущество в качестве собственных основных средств, инвестиционной недвижимости или запасов исходя из следующего:

- Инвестиционная недвижимость включает землю и здания (преимущественно офисные помещения), которые не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости.
- Запасы включают объекты имущества, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности. Такая недвижимость преимущественно представлена объектами жилой недвижимости, которые Группа строит и намеревается продать до или после завершения строительства. Данная недвижимость учитывается в составе запасов.
- Основные средства включают в себя объекты имущества, используемые Группой с целью предоставления товаров или услуг либо для административных целей.

3.11.1. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представляет собой объекты, используемые для получения арендной платы и/или приращения капитала (в том числе такие объекты, находящиеся на стадии строительства), но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей. Объекты инвестиционной недвижимости первоначально учитываются по стоимости приобретения, включая затраты на приобретение. Впоследствии они отражаются по справедливой стоимости, в случае если она может быть надежно определена. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости основывается на оценке, произведенной внутренними экспертами Группы два раза в год, и определяется как сравнительным, так и доходным подходом. Изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости включаются в прибыли или убытки за период, в котором они возникают и отражаются по строке переоценка инвестиционной недвижимости.

Объект инвестиционной недвижимости списывается с баланса при выбытии или окончательном выводе из эксплуатации, когда более не предполагается получение связанных с ним экономических выгод. Любой доход или убыток от выбытия объекта (разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива) включается в прибыль или убыток за период списания.

При изменении характера использования объектов может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава запасов в категорию инвестиционной недвижимости производится в момент начала операционной аренды объекта другой стороной. Перевод объектов из состава основных средств в категорию инвестиционной недвижимости производится в момент подписания договора аренды другой стороной. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию запасов производится в момент понесения затрат на снос здания, подготовку территории строительства, земляные работы и прочие затраты, свидетельствующих о начале развития объекта в целях продажи. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию основных средств производится в момент начала использования объекта Группой в собственных административных целях.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

3.11.2. Запасы

Запасы отражаются по наименьшей из фактической стоимости приобретения и чистой цены возможной реализации. Чистая цена возможной реализации – это расчетная цена реализации запасов за вычетом всех предполагаемых затрат на завершение работ и расходов на реализацию.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект строительства. Данные затраты распределяются на объекты недвижимости (квартиры и коммерческие помещения) пропорционально их площади. Стоимость объектов недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом. *Изменение в учетной политике «Определение себестоимости парковочных мест»* отражено в *Примечании 2 «Новые и пересмотренные международные стандарты финансовой отчетности и интерпретации»*.

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

3.11.3. Основные средства

Признание и оценка. Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

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

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Последующие затраты. Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов основных средств признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

Объекты незавершенного строительства учитываются по фактической стоимости за вычетом убытков от обесценения. Стоимость строительства включает стоимость профессиональных услуг, а также, для квалифицированных активов, затраты по займам, капитализируемые в соответствии с учетной политикой Группы. Такие объекты незавершенного строительства относятся в соответствующие категории основных средств на момент завершения строительства или готовности к запланированному использованию. Начисление амортизации по данным активам, также, как и по прочим объектам основных средств, начинается с момента готовности активов к запланированному использованию.

Амортизация. Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе; амортизационные отчисления включаются в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Арендные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев,

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

- здания 20-30 лет;
- машины и оборудование 1-15 лет;
- прочие объекты основных средств 3-20 лет.

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

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в нетто-величине по строке «прочих доходов и расходов» в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

3.12. Оценочные обязательства

Резервы предстоящих расходов отражаются в учете, когда у Группы есть обязательства (юридические или обусловленные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Группа должна будет погасить данные обязательства, при этом размер таких обязательств может быть оценен.

Величина резерва предстоящих расходов, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на конец отчетного периода с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва предстоящих расходов рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то резерв предстоящих расходов определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков (если влияние стоимости денег во времени является существенным).

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено, и наличии возможности для надежной оценки суммы этой дебиторской задолженности.

Убыточные договоры. Существующие обязательства по убыточным договорам учитываются в составе резерва предстоящих расходов и оцениваются по тем же принципам. Договор считается убыточным, если Группа приняла на себя договорные обязательства, выполнение которых связано с неизбежными убытками, то есть сумма расходов по выполнению обязательств превышает экономические выгоды, которые предположительно будут получены по договору.

Условные обязательства, приобретенные при объединении бизнеса. Условные обязательства, приобретенные при объединении бизнеса, принимаются к учету по справедливой стоимости на дату приобретения. Впоследствии, условные обязательства оцениваются по наибольшей из: а) величины, определенной в соответствии с МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы», и б) величины, по которой они были первоначально приняты к учету, за вычетом накопленной амортизации.

Условные обязательства и активы. Условные обязательства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрываются в консолидированной финансовой отчетности за исключением случая, когда отток средств в результате их погашения маловероятен. Условный актив не признается в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, когда приток экономических выгод вероятен.

3.13. Финансовые инструменты

Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента.

3.13.1. Финансовые активы

Классификация

Группа классифицирует свои финансовые активы по двум следующим категориям оценки:

- Оцениваемые по справедливой стоимости (отражаются через прочий совокупный доход либо через прибыли и убытки);
- Оцениваемые по амортизированной стоимости.

Классификация зависит от бизнес-модели Группы, нацеленной на управление финансовыми активами, и от предусмотренных договором денежных потоков.

Для активов, оцениваемых по справедливой стоимости, прибыли и убытки будут отражаться либо в составе отчета о прибылях и убытках, либо в составе прочего совокупного дохода.

Для инвестиций в долевые инструменты, не предназначенных для торговли, это будет зависеть от того, сделала ли Группа безотзывный выбор на момент первоначального признания по учету инвестиций в долевые инструменты по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Группа реклассифицирует долговые инвестиции тогда и только тогда, когда изменяется ее бизнес-модель по управлению этими активами.

Оценка

Финансовые активы первоначально оцениваются Группой по справедливой стоимости, а также, в случае финансовых активов, отражаемых не по справедливой стоимости через прибыли и убытки, с учетом транзакционных издержек, напрямую связанных с приобретением финансовых активов.

Транзакционные издержки финансовых активов, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, относятся непосредственно на прибыль или убыток.

Долговые инструменты

Последующая оценка долговых инструментов зависит от бизнес-модели Группы по управлению активами и характеристик денежных потоков актива. Большая часть долговых инструментов Группы представлена счедами торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по займам и оценивается по амортизируемой стоимости с использованием эффективной процентной ставки, поскольку данные инструменты удерживаются в рамках бизнес-модели, нацеленной на получение предусмотренных договорами денежных потоков, являющихся исключительно погашением основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы. Процентный доход от данных финансовых активов включается в состав финансового дохода, используя метод эффективной процентной ставки. Прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, признается непосредственно в составе прибыли или убытка и отражается в прочих прибылях/убытках вместе с прибылями и убытками от курсовых разниц. Убытки от обесценения представлены в отдельной строке в отчете о прибылях и убытках.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают остатки денежных средств, денежные депозиты и короткие высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным. Денежные средства на эскроу счетах не включаются в состав денежных средств и их эквивалентов Группы до момента получения юридических прав на них, которые возникают только после завершения строительства и получения разрешения на ввод соответствующего объекта.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Обесценение

Финансовые активы Группы, оцениваемые по амортизируемой стоимости (представленные денежными средствами и их эквивалентами, договорными активами, торговой и прочей дебиторской задолженностью), попадают под правила обесценения МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*». С 1 января 2018 года Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков, связанную с ее долговыми инструментами, учитываемыми по амортизированной стоимости. Применяемая методология обесценения зависит от того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска. Для торговой дебиторской задолженности Группа применяет упрощенный подход, который требует признания ожидаемых убытков при первоначальном признании торговой дебиторской задолженности. Ожидаемые убытки рассчитываются на основе внутренних и внешних статистических данных с использованием рейтингов кредитного риска каждого должника и оставшихся сроков до погашения.

Метод эффективной процентной ставки. Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости долгового инструмента и распределения процентных доходов на соответствующий период. Эффективная процентная ставка – это ставка дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений (включая все полученные или сделанные платежи по долговому инструменту, являющиеся неотъемлемой частью ЭПС, затраты по оформлению сделки и прочие премии или дисконты) на ожидаемый срок до погашения долгового инструмента или (если применимо) на более короткий срок до балансовой стоимости на момент принятия долгового инструмента к учету.

Прекращение признания финансовых активов. Группа прекращает признание финансовых активов только в случае прекращения договорных прав на денежные потоки по ним или в случае передачи финансового актива и соответствующих рисков и выгод другой стороне. Если Группа не передает и не сохраняет все основные риски и выгоды от владения активом и продолжает контролировать переданный актив, то она продолжает отражать свою долю в данном активе и связанные с ним возможные обязательства.

3.13.2. Выпущенные финансовые обязательства и долевыми инструментами

Классификация в качестве обязательства или капитала. Долговые и долевыми финансовые инструменты, выпущенные предприятием Группы, классифицируются как финансовые обязательства или капитал исходя из сути соответствующего договора, а также определений финансового обязательства и долевого инструмента.

Долевыми инструментами. Долевой инструмент – это любой договор, подтверждающий право на долю активов компании после вычета всех ее обязательств. Долевыми инструментами, выпущенные Группой, отражаются в размере поступлений по ним, за вычетом прямых затрат на их выпуск.

Выкуп собственных долевыми инструментами Компании вычитается непосредственно из капитала. Прибыль или убыток, возникающие в результате покупки, продажи, выпуска или аннулирования собственных акций Компании, не отражаются в составе прибылей или убытков.

Финансовые обязательства. Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства по справедливой стоимости через прибыль и убыток, либо как прочие финансовые обязательства.

Прочие финансовые обязательства. Прочие финансовые обязательства, включая займы, торговую и прочую кредиторскую задолженность, первоначально отражаются в учете по справедливой стоимости за вычетом транзакционных издержек. В дальнейшем, прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Прекращение признания финансовых обязательств. Группа прекращает признание финансовых обязательств только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока требования по ним. Разница между балансовой стоимостью финансового обязательства, признание которого прекращается, и уплаченным или причитающимся к уплате вознаграждением признается в прибыли или убытке.

3.14. Договоры аренды

МСФО (IFRS) 16 «Аренда» различает договоры аренды и договоры оказания услуг на основании того, контролирует ли покупатель идентифицированный актив. В учете арендатора должны признаваться актив в форме права пользования и соответствующее обязательство в отношении всех договоров аренды (учет на балансе по всем договорам), кроме краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью.

Актив в форме права пользования изначально признается по первоначальной стоимости и после первоначального признания учитывается по первоначальной стоимости (с учетом нескольких исключений) за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательства по аренде. Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей. После первоначального признания обязательство по аренде корректируется на проценты по обязательству и арендные платежи, а также, на влияние модификаций договора аренды.

Основную часть договоров аренды Группы составляют арендуемые земельные участки, предназначенные для строительства жилых домов и коммерческой недвижимости. Срок действия договоров аренды таких земельных участков варьируется от 4 до 49 лет.

Приведенная стоимость арендных платежей рассчитывается методом дисконтирования денежных потоков, исходя из стоимости арендных платежей по договорам аренды и ставки дисконтирования. Арендные платежи, включаемые в расчет, представляют собой фиксированные платежи, предусмотренные договором аренды, плату за досрочное прекращение аренды, если имеется достаточная уверенность в досрочном прекращении договора.

Арендные платежи, зависящие от изменения кадастровой стоимости, то есть те платежи, которые могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем, не включаются в расчет приведенной стоимости, а отражаются по мере их начисления.

Платежи за изменение вида разрешенного использования определяются в момент получения данного разрешения, не подлежат изменению на протяжении действия договора аренды, и включаются в расчет актива и обязательства по аренде.

Ставка дисконтирования, используемая Группой, представляет собой процентную ставку, заложенную в договоре аренды. Если ставку, предусмотренную договором аренды, определить не представляется возможным, Группой используется ставка привлечения дополнительных заемных средств.

На протяжении срока действия договора аренды рассчитываются процентные расходы, исходя из суммы обязательства за минусом фактически оплаченных арендных платежей, предусмотренных договором и процентной ставки, используемой Группой для расчета приведенной стоимости минимальных арендных платежей. Такие расходы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в строке финансовые расходы.

Арендные активы по договорам аренды земельных участков, предназначенных для строительства жилых домов и коммерческой недвижимости, отражаются в оборотных активах Группы в составе запасов и амортизируются в составе себестоимости реализованной недвижимости пропорционально признанию выручки по договорам с покупателями объектов недвижимости.

Арендные активы, включенные в состав справедливой стоимости объекта инвестиционной недвижимости, списываются в составе стоимости объекта инвестиционной недвижимости при выбытии или окончательном выводе из эксплуатации, когда более не предполагается получение связанных с ним экономических выгод.

Арендные активы, включенные в состав основных средств, амортизируются линейным методом на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока аренды. Амортизационные отчисления включаются в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Переменная арендная плата, которая не зависит от индекса или ставки, не включается в оценку обязательства по аренде и актива в форме права пользования. Соответствующие платежи признаются в качестве расходов.

4. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ

В процессе применения учетной политики Группы, как описано в Примечании 3, руководство должно делать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

Классификация активов и обязательств как краткосрочных и долгосрочных:

- Запасы незавершенного строительства и готовой продукции, договорные активы и договорные обязательства, возникшие в результате продажи недвижимости, являющиеся частью оборотного капитала, используемого в обычном операционном цикле Группы, классифицируются как краткосрочные, даже если они подлежат погашению более чем, через двенадцать месяцев после окончания отчетного периода;
- Финансовые активы и финансовые обязательства классифицируются как краткосрочные или долгосрочные в зависимости от договорных сроков погашения.

Ниже перечислены существенные допущения и основные оценки, которые руководство Группы использовало при применении учетной политики Группы и которые наиболее существенно влияют на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

Источники неопределенности в оценках

Переоценка инвестиционной недвижимости (Примечание 14)

Определение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату осуществляется внутренними экспертами Группы. Основные допущения, к которым чувствительна оценка, приведены в Примечании 14.

Резерв под обесценение запасов (Примечание 20)

Основными допущениями, использованными при расчете резерва под обесценение запасов, являются прогноз поступления денежных средств от реализации объектов недвижимости, ожидаемая стоимость строительства и планируемые темпы строительства и реализации каждого проекта, а также ставка дисконтирования денежных потоков.

Возможность возмещения отложенных налоговых активов (Примечание 13, 19)

Руководство Группы оценивает вероятность возмещения отложенных налоговых активов на основе прогнозов доходов и расходов по соответствующим проектам.

Резервы на расходы по завершению строительства (Примечание 26)

При вводе объекта недвижимости в эксплуатацию и приемке недвижимости уполномоченными органами государственной власти, руководство Группы проводит оценку затрат по завершению строительного проекта, которые еще не были понесены, определяя их величину как разницу между общей полной суммой предполагаемых затрат и фактически понесенных затрат по проекту. Такие будущие затраты включаются в резервы предстоящих расходов.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Приобретение компаний под общим контролем акционера (Примечание 29)

Справедливая стоимость приобретенных активов и принятых обязательств.

Оценка степени выполнения обязательств для признания выручки в течение периода времени

Для признания выручки в течение периода времени Группа проводит оценку степени исполнения обязательств, используя метод ресурсов, определяя процент завершения как долю фактически понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат на выполнение обязательств по договорам (стоимости строящегося объекта недвижимости). При этом как из фактических, так и из общих планируемых затрат исключается стоимость приобретения и аренды земельных участков, а также стоимость строительства объектов социально-культурной сферы.

5. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Группа выделяет три сегмента, которые являются стратегическими направлениями ее деятельности:

- Жилая недвижимость: строительство жилой, коммерческой недвижимости и паркинга на территории Москвы.
- Подрядное строительство: выполнение подрядных работ и оказание услуг технического заказчика.
- Прочие операции: сдача в аренду парковочных мест и бизнес центров на территории Москвы, строительство бизнес центров и различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием недвижимости, управление и контроль за деятельностью девелоперских компаний в составе Группы, оказание услуг по управлению недвижимостью и прочая выручка. Ни один из данных видов деятельности не удовлетворяет количественным порогам определения отчетных сегментов за 2022 и 2021 годы.

Основным для деятельности Группы является сегмент жилой недвижимости, в рамках которого Группа развивает проекты для дальнейшей продажи жилых и коммерческих площадей в Москве, Санкт-Петербурге и других регионах России. По мере потребности в текущих денежных потоках, Группа может сдавать часть коммерческих площадей в аренду, что приводит к их переводу в сегмент прочих операций. Впоследствии может быть принято решение о продаже ранее сданной в аренду площади, что означает ее возврат в состав сегмента жилой недвижимости.

Результат деятельности операционных сегментов измеряется по валовой прибыли. Административные расходы, финансовые доходы и расходы относятся в целом на все операционные сегменты и не анализируются Группой, и соответственно, не раскрываются для каждого сегмента в отдельности.

Переход от финансирования строительства жилых проектов денежными средствами дольщиков на банковское проектное финансирование привел к появлению значительных активов и обязательств Группы, относящихся только к сегменту жилой недвижимости. В результате данных изменений руководство Группы АО «ГК «Эталон» приняло решение сосредоточить внимание на показателях прибыли или убытка каждого отчетного сегмента.

АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА (в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

	Жилая недвижимость		Подрядное строительство		Прочее		Итого	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Выручка от внешних покупателей	25 637	21 920	-	366	940	1 085	26 577	23 371
Межсегментная выручка	-	-	-	-	31	84	31	84
Итого сегментная выручка	25 637	21 920	-	366	971	1 169	26 608	23 455
Результат деятельности сегмента	9 669	7 117	-	109	644	74	10 313	7 300
Результат деятельности сегмента, % от выручки	38%	32%						

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

При представлении информации на основе географической информации. Выручка основывается на географическом расположении объектов строительства. Внеоборотные активы включают основные средства и инвестиционную недвижимость.

	Выручка		Внеоборотные активы	
	2022	2021	2022	2021
Москва и Московская область	21 135	23 371	618	612
Другие регионы	3 438	-	22	-
Санкт-Петербург	2 004	-	222	-
	26 577	23 371	862	612

Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли или убытку за год, а также по другим существенным статьям:

	2022	2021
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	26 608	23 455
Исключение выручки от продаж между сегментами	(31)	(84)
Консолидированная выручка	26 577	23 371
Прибыль		
Валовая прибыль отчетных сегментов	10 313	7 300
Доход по инвестиционной недвижимости	3	2
Коммерческие расходы	(2 047)	(1 911)
Административные расходы	(862)	(506)
Чистая прибыль от реализации проектов	-	947
Прибыль от восстановления обесценения/ (убыток) от обесценения нефинансовых активов	51	(137)
Убыток от обесценения финансовых активов	(5)	(154)
Убыток от обесценения запасов	(559)	(5)
Прочие доходы и расходы, нетто	201	(70)
Финансовые доходы	1 691	816
Финансовые расходы	(6 726)	(4 028)
Доля в прибыли ассоциированной организации	14	22
Консолидированная прибыль до налогообложения	2 074	2 276

6. ВЫРУЧКА

	2022	2021
Выручка от продаж недвижимости, признанная в течение времени	20 989	21 613
Выручка от продаж недвижимости, признанная единовременно	4 648	1 038
Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка	727	107
Выручка от аренды	213	247
Выручка от оказания услуг по строительно-монтажным работам и услуг технического заказчика	-	366
	26 577	23 371

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Изменение договорных активов и обязательств в течение года (Примечание 21, 25):

	2022		2021	
	Договорные активы	Договорные обязательства	Договорные активы	Договорные обязательства
Остаток на 1 января	5 537	(1 419)	1 337	(9 470)
Признанная выручка которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало года	-	1 327	-	9 485
Увеличение за счет оплат полученных от покупателей недвижимости, за исключением суммы выручки признанной в текущем году	-	(367)	-	(1 270)
Реклассификация договорных активов, признанных на начало периода, в дебиторскую задолженность	(4 725)	-	(24)	-
Приобретение компаний под общим контролем	6 528	(1 444)		
Увеличение в результате изменения процента завершенности	5 444	-	4 224	-
Начисление финансового компонента	-	(26)	-	(164)
Остаток на 31 декабря	12 784	(1 929)	5 537	(1 419)
Изменение в течение года	7 247	(510)	4 200	8 051

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Ожидаемая сумма выручки, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным на конец отчетного года:

	Итого	1 год	2 года	3 года	4 года
По состоянию на 31 декабря 2022					
Признанная в течение времени	46 388	33 559	12 141	525	163
	46 388	33 559	12 141	525	163
	Итого	1 год	2 года	3 года	4 года
По состоянию на 31 декабря 2021					
Признанная в течение времени	19 410	11 349	7 212	775	74
	19 410	11 349	7 212	775	74

7. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	2022	2021
Себестоимость реализации недвижимости, признанная в течение времени	13 439	14 826
Себестоимость реализации недвижимости, признанная единовременно	2 529	702
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	162	209
Себестоимость реализации услуг управления недвижимостью и прочая себестоимость	134	76
Себестоимость реализации услуг по строительно-монтажным работам и услуг технического заказчика	-	258
	16 264	16 071

8. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	2022	2021
Агентское вознаграждение	1 452	1 719
Расходы на рекламу, маркетинг и PR мероприятия	325	38
Стоимость профессиональных услуг, включая страхование	155	114
Эксплуатационные расходы	69	19
Прочие коммерческие расходы	46	21
	2 047	1 911

В отчетном году Группа капитализировала затраты на заключение договоров с покупателями в размере 1 701 млн руб. и списала затраты в коммерческие расходы текущего года в размере 1 432 млн руб. (2021: 2 098 млн руб. и 1 483 млн руб. соответственно).

9. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2022	2021
Расходы на оплату труда	387	81
Прочие услуги	190	39
Прочие административные расходы	93	6
Услуги управления	93	297
Налоги и иные платежи в бюджет	42	51
Амортизация	42	5
Профессиональные и консультационные услуги	14	25
Расходы на программное обеспечение и сертификаты	1	2
	862	506

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

10. УБЫТОК ОТ ОБЕСЦЕНЕНИЯ НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ

На каждую отчетную дату Группа проводит проверку признаков обесценения по нефинансовым активам.

Инвестиции в ассоциированную компанию, авансы, выданные под строительство и прочие авансы

В 2022 году Группой была признана прибыль от восстановления убытка от обесценения в отношении выданных авансов в сумме 51 млн руб. (В 2021 году Группой был признан убыток от обесценения в отношении выданных авансов в сумме 137 млн руб.)

11. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	2022	2021
Финансовые доходы		
Проценты к получению по депозитам	940	628
Проценты к получению кроме депозитов	564	40
Процентный доход - финансовый компонент согласно МСФО (IFRS) 15	175	66
Прибыль по курсовым разницам, нетто	7	-
Доход от списания кредиторской задолженности	5	75
Доходы от участия в других организациях	-	7
	1 691	816
	2022	2021
Финансовые расходы		
Проценты к уплате	(3 681)	(1 727)
Процентные расходы по дисконтированной задолженности	(2 289)	(1 686)
Процентные расходы по арендным обязательствам	(602)	(406)
Процентные расходы - компонент финансирования согласно МСФО (IFRS) 15	(26)	(164)
Прочие финансовые расходы	(128)	(44)
Убыток по курсовым разницам, нетто	-	(1)
	(6 726)	(4 028)

12. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	2022	2021
Доходы / (расходы) по судебным искам, нетто	289	(92)
Штрафы, пени и неустойки, в том числе восстановленные, нетто	15	(34)
Вклад в имущество связанной стороны	(400)	-
(Расход) / доход от реализации основных средств и прочих активов, нетто	(49)	94
Прочие налоги	(18)	(42)
Прочие доходы	364	4
	201	(70)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

13. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Расход по налогу на прибыль составил:

	2022	2021
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	(3 298)	(333)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	29	39
	(3 269)	(294)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	1 942	(665)
	(1 327)	(959)

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (2021: 20%).

Сверка эффективной ставки налога за период с 2021 по 2022 годы, представлена следующим образом:

	2022	2021
Прибыль до налогообложения	2 074	2 276
Налог по установленной ставке 20%	(415)	(455)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	29	39
Непризнанные налоговые активы по налоговым убыткам	33	(74)
Списание дисконта по кредиторской задолженности за приобретение 88% уставного капитала ООО «СЗ «ЗИЛ-ЮГ»	(309)	(398)
Расходы, не принимаемые для налогообложения АО «ЮИТ Санкт-Петербург» и её дочерних предприятий	(319)	-
Расходы, не принимаемые для налогообложения	(346)	(71)
Расход по налогу на прибыль	(1 327)	(959)
Эффективная ставка	64%	42%

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

14. ПЕРЕОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, введенной в эксплуатацию, основывается на оценке, произведенной внутренними экспертами Группы.

*Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, введенной в эксплуатацию
(Примечание 17)*

Справедливая стоимость офисных помещений определялась как сравнительным, так и доходным подходом (Уровень 3 в иерархии справедливой стоимости). В рамках доходного подхода для оценки офисных помещений был использован метод дисконтирования денежных потоков. При этом применялись следующие основные допущения:

- для определения рыночных ставок аренды были отобраны аналоги по ряду критериев: принадлежности к офисам класса «С», схожее местоположение и максимально приближенная площадь к анализируемому объекту, определенные таким образом ставки аренды в 2022 году варьируются от 12 000 руб. до 25 715 руб. за м2 в год (2021: принадлежность к офисам класса «С», ставки варьировались от 9 333 руб. до 16 470 руб. за м2 в год);
- для прогноза изменения рыночной ставки аренды в будущем ориентировались на динамику изменения индекса потребительских цен, по прогнозным данным она составит 3,90% – 4,60% (2021: 3,90% – 4,60%);
- за основу расчета ставки дисконтирования была взята ставка капитализации, в 2022 году ставка дисконтирования составила 13,50% (2021: 13,30%).

Справедливая стоимость машиномест определялась с помощью сравнительного подхода, который предусматривает оценку объекта путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами и применением достоверного и полного анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В результате проведенной проверки в 2022 году Группа не выявила существенных изменений справедливой стоимости инвестиционной недвижимости (2021: существенных изменений не выявлено).

Ниже приведен анализ чувствительности в отношении изменения основных допущений, использованных в рамках доходного подхода:

- при увеличении/ (уменьшении) ставки дисконтирования на 200 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости снизилась бы на 13 млн руб./ (выросла бы на 14,5 млн руб.) (2021: при увеличении/ (уменьшении) ставки дисконтирования на 200 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости снизилась бы на 6 млн руб./ (выросла бы на 7 млн руб.)).
- при увеличении/ (уменьшении) индекса потребительских цен на 100 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 6,2 млн руб./ (снизилась бы на 6,7 млн руб.) (2021: при увеличении/ (уменьшении) индекса потребительских цен на 100 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 1 млн руб./ (снизилась бы на 1 млн руб.)).
- при увеличении/ (уменьшении) ставок аренды на 5% прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 12,6 млн руб./ (снизилась бы на 13,9 млн руб.) (2021: при увеличении/ (уменьшении) ставок аренды на 5% прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 7 млн руб./ (снизилась бы на 7 млн руб.)).

В рамках сравнительного подхода при увеличении/ (уменьшении) базовой цены продажи машиномест на 5% прибыль Группы от переоценки данного вида инвестиционной недвижимости выросла бы на 34 млн руб./ (снизилась бы на 35 млн руб.) (2021: при увеличении/ (уменьшении) базовой цены продажи машиномест на 5% прибыль Группы от переоценки данного вида инвестиционной недвижимости выросла бы на 22 млн руб./ (снизилась бы на 22 млн руб.)).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

15. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА

	2022	2021
Заработная плата и бонусы	535	162
Социальные выплаты и отчисления	105	50
	640	212

16. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Здания	Машины и обору- дование (включая офисное)	Прочие основные средства	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
Первоначальная стоимость					
На 1 января 2021	304	14	19	-	337
Поступления	4	9	-	19	32
Выбытия	(226)	(23)	(2)	-	(251)
Перемещение	4	13	-	(17)	-
На 31 декабря 2021	86	13	17	2	118
Приобретение компаний под общим контролем	230	37	-	-	267
Поступления	73	36	3	6	118
Выбытия	(55)	(19)	(10)	-	(84)
Перемещение	1	(1)	-	-	-
На 31 декабря 2022	335	66	10	8	419
Накопленная амортизация					
На 1 января 2021	(153)	(7)	(10)	-	(170)
Начисление	(62)	(6)	-	-	(68)
Выбытия	201	13	1	-	215
На 31 декабря 2021	(14)	-	(9)	-	(23)
Начисление	(46)	(20)	(2)	-	(68)
Выбытия	11	1	8	-	20
На 31 декабря 2022	(49)	(19)	(3)	-	(71)
Балансовая стоимость					
На 31 декабря 2021	37	(6)	14	2	95
На 31 декабря 2022	286	47	7	8	348

Информация по арендным активам, включенным в состав основных средств, раскрывается в Примечании 27.

17. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Введенная в эксплуатацию
На 1 января 2021	524
Выбытия	(7)
На 31 декабря 2021	517
Поступления	4
Выбытия	(7)
На 31 декабря 2022	514

По состоянию на 31 декабря 2022 года инвестиционная недвижимость Группы включает в себя машиноместа и офисные помещения в сумме 339 млн руб. и 175 млн руб. соответственно (31 декабря 2021: 346 млн руб. и 171 млн руб.).

В 2022 году Группа реализовала семь объектов инвестиционной недвижимости. В рамках данных сделок Группа признала доход от реализации инвестиционной недвижимости в размере 10 млн руб., а также стоимость выбывших объектов и расходы, связанные с выбытием, в размере 7 млн руб. (2021: 9 млн руб. и 7 млн руб. соответственно).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

За 2022 год доходы от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости составили 49 млн руб. (2021: 55 млн руб.).

Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду, по которым Группа получала доходы от аренды, за 2022 год составили 14 млн руб. (2021: 20 млн руб.).

Инвестиционная недвижимость, введенная в эксплуатацию по состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 годов, была включена в активы, источником оценки справедливой стоимости которых является использование существенных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3 в иерархии справедливой стоимости).

Будущие арендные платежи в соответствии с договорами операционной аренды, заключенными на 31 декабря 2022 и 2021 годов представлены следующим образом:

	2022	2021
менее года	20	43
от года до 5 лет	6	6
	26	49

Основные условия договоров аренды, заключенных по состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 годов приведены ниже:

- арендная плата по договорам операционной аренды состоит из базовой и операционной арендных ставок, выражена в рублях и выплачивается ежемесячно авансовым платежом.
- ставки базовой и операционной аренды подлежат ежегодному увеличению на определенный договором процент.
- форма обеспечения обязательств арендатора – гарантийный депозит, который подлежит возврату по окончании действия договоров при выполнении всех обязательств, указанных в договорах (в размере 1-3-х месячной арендной платы).

18. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Долгосрочные		
Займы выданные	35	747
	35	747
Краткосрочные		
Займы выданные	51	517
	51	517
	86	1 264
<i>в том числе резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков</i>	(64)	(103)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

19. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

(а) Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2022	31 декабря 2021	31 декабря 2022	31 декабря 2021	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Основные средства и инвестиционная недвижимость	384	92	(37)	(87)	347	5
Инвестиции	16	4	(102)	(45)	(86)	(41)
Запасы	3 266	3 684	(324)	(112)	2 942	3 572
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 336	99	(1 969)	(1 599)	(633)	(1 500)
Кредиты и займы	83	211	(1 302)	(59)	(1 219)	152
Торговая и прочая кредиторская задолженность	808	548	(2 726)	(4 497)	(1 918)	(3 949)
Прочие активы	21	12	(275)	(132)	(254)	(120)
Резервы	58	57	(200)	(5)	(142)	52
Налоговые убытки перенесенные на будущее	2 632	875	-	-	2 632	875
Налоговые активы/ (обязательства)	8 604	5 582	(6 935)	(6 536)	1 669	(954)
Зачет по налогу	(4 482)	(4 022)	4 482	4 022	-	-
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	4 122	1 560	(2 453)	(2 514)	1 669	(954)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

(б) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2022 года руководство Группы не признало отложенных налоговых обязательств в отношении налогооблагаемых разниц в сумме 15 797 млн руб. (31 декабря 2021: 1 344 млн руб.), возникающих в результате изменения стоимости инвестиций в дочерние компании, так как оно способно контролировать то, в каком периоде данные разницы будут реализованы и не намеревается реализовать их в обозримом будущем.

(в) Непризнанные неиспользованные налоговые убытки

Отложенный налоговый актив в размере 874 млн руб. (31 декабря 2021 г.: 842 млн руб.) не был признан в отношении переноса неиспользованных налоговых убытков в той мере, в какой маловероятно получение в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены эти неиспользованные налоговые убытки.

(г) Движение временных разниц в течение 2022 и 2021 годов:

	1 января 2022	Признаны в составе прибыли или убытка	Признано в капитале	Приобрете- ние компаний под общим контролем	31 декабря 2022
Основные средства и инвестиционная недвижимость	5	106	-	236	347
Инвестиции	(41)	(523)	-	478	(86)
Запасы	3 572	(3 118)	-	2 488	2 942
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(1 620)	(105)	-	1 092	(633)
Кредиты и займы	152	202	(844)	(729)	(1 219)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(3 949)	4 608	-	(2 577)	(1 918)
Прочие активы	-	(492)	-	238	(254)
Резервы	52	(120)	-	(74)	(142)
Налоговые убытки перенесенные на будущее	875	1 384	-	373	2 632
	(954)	1 942	(844)	1 525	1 669
	1 января 2021	Признаны в составе прибыли или убытка	Выбытие компаний	31 декабря 2021	
Основные средства и инвестиционная недвижимость	(58)	63	-	5	
Инвестиции	(45)	4	-	(41)	
Запасы	2 311	1 261	-	3 572	
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(368)	(1 238)	(14)	(1 620)	
Кредиты и займы	(53)	205	-	152	
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 850)	(1 106)	7	(3 949)	
Резервы	28	24	-	52	
Налоговые убытки перенесенные на будущее	807	122	(54)	875	
	(228)	(665)	(61)	(954)	

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

20. ЗАПАСЫ

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Сырье и основные материалы	98	14
Незавершенное строительство	86 592	51 283
Готовая продукция		
- жилая недвижимость	1 684	234
- коммерческая недвижимость	177	182
- машиноместа	785	584
	<u>2 646</u>	<u>1 000</u>
	89 336	52 297
<i>в том числе резерв по обесценению запасов</i>	<u>(955)</u>	<u>(383)</u>

В 2021 году Группа продала перспективный проект строительства. В рамках сделки Группа признала доход от реализации проекта в размере 1 083 млн руб., а также расход по выбытию проекта в размере 135 млн руб.

В 2022 году в результате проверки запасов на обесценение путем сравнения фактической стоимости объектов недвижимости с их чистой ценой возможной реализации Группа начислила резерв по обесценению в общем размере 572 млн руб. (2021: 5 млн руб.).

Незавершенное строительство Группы в сумме 64 000 млн руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2021: 47 700 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2022 года балансовая стоимость парковочных мест отраженных в составе запасов составила 7 110 млн руб. (31 декабря 2021: 2 299 млн руб.).

Ниже представлена информация по движению незавершенного строительства и готовой продукции:

	Прим.	Готовая продукция	Незавер- шенное строи- тельство	Итого
На 1 января 2021		1 568	41 721	43 289
Поступления (ПИР, СМР и прочие затраты)		-	22 938	22 938
Приобретение земельных участков		-	1 371	1 371
Перевод в основные средства	16	-	(3)	(3)
Реализация	7	(702)	(14 826)	(15 528)
Продажа проектов		-	(135)	(135)
Обесценение		154	(149)	5
Начисление затрат к завершению при вводе в эксплуатацию		-	95	95
Начисление резерва по социальным объектам		-	180	180
Изменение бюджета по затратам к завершению по объектам введенным в эксплуатацию		(20)	91	71
На 31 декабря 2021		1 000	51 283	52 283

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	Готовая продукция	Незавер- шенное строи- тельство	Итого
Поступление при приобретении компаний под общим контролем		1 273	6 814	8 087
Поступления (ПИР, СМР и прочие затраты)		-	24 774	24 774
Приобретение земельных участков		-	15 583	15 583
Перевод в готовую продукцию		2 923	(2 923)	-
Расторжение ДДУ		-	1 495	1 495
Реализация	7	(2 529)	(13 439)	(15 968)
Продажа проектов		-	(84)	(84)
Обесценение		(21)	(551)	(572)
Начисление затрат к завершению при вводе в эксплуатацию		-	744	744
Начисление резерва по социальным объектам		-	2 896	2 896
На 31 декабря 2022		2 646	86 592	89 238

Информация по арендным активам, включенным в состав запасов, раскрывается в Примечании 27.

Ниже представлена информация в отношении денежных средств, потраченных Группой на приобретение и аренду земельных участков:

	2022	2021
Платежи за приобретение земельных участков	19 026	9 394
<i>включая выплаты за получение разрешения на изменение вида использования земельных участков</i>	1 993	2 022
Арендные платежи за земельные участки	481	229
	19 507	9 623

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

21. АКТИВЫ ПО ДОГОВОРАМ С ПОКУПАТЕЛЯМИ, ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Долгосрочная дебиторская задолженность		
Прочая дебиторская задолженность	31	9
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по прочей дебиторской задолженности	(2)	-
Долгосрочная прочая дебиторская задолженность за вычетом резерва	29	9
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	29	9
Краткосрочная дебиторская задолженность		
Активы по договорам с покупателями	12 784	5 537
Торговая дебиторская задолженность	959	535
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по торговой дебиторской задолженности	(256)	(241)
Активы по договорам с покупателями и краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	13 487	5 831
Авансы выданные	8 499	5 620
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по авансам выданным	(40)	(280)
Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва	8 459	5 340
НДС к возмещению	330	383
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	493	215
Прочие налоги к возмещению	76	20
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	74	178
Прочая дебиторская задолженность	1 194	529
	2 167	1 325
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по прочей дебиторской задолженности	(195)	(189)
Краткосрочная прочая дебиторская задолженность за вычетом резерва	1 972	1 136
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	23 918	12 307
Итого	23 947	12 316

Большая часть признанных в 2022 году договорных активов связана с реализацией объектов недвижимости через эскроу счета (Примечание 21).

Договорные активы Группы в сумме 8 478 млн руб. относятся к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2021: 859 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2022 г. нефинансовые активы, признанные в составе авансов выданных, НДС к возмещению и прочих налогов к возмещению, составили 8 864 млн руб. (31 декабря 2021 г.: 5 743 млн руб.).

Информация о подверженности кредитному и валютному риску, а также об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрывается в Примечании 28.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

22. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Денежные средства в рублях	532	217
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	5 974	20 763
Денежные средства и их эквиваленты	6 506	20 980

У Группы есть существенные остатки на счетах в крупных российских банках с кредитными рейтингами, присвоенными рейтинговым агентством «Эксперт РА» ru AA, Ru AAA.

По состоянию на 31 декабря 2022 года большая часть денежных средств и их эквивалентов сконцентрированы в одном российском банке - АО "Банк ДОМ.РФ" (31 декабря 2021: ПАО «Сбербанк»). Также в этом банке остаток проектного финансирования Группы на 31 декабря 2022 года составил 293 млн руб. (на 31 декабря 2021: 14 446 млн руб.). Кредитный рейтинг банка согласно Эксперт РА ru AA.

По состоянию на 31 декабря 2022 года банковские депозиты сроком до 3-х месяцев были размещены в рублях под ставки от 5,2% до 7,9% (31 декабря 2021: банковские депозиты были размещены в рублях под ставки от 6,1% до 8,6%).

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

	2022	2021
Остаток на 1 января	22 796	6 880
Поступление денежных средств на счета эскроу	21 966	15 916
Приобретение компаний под общим контролем	12 130	-
Раскрытия счетов эскроу	(19 239)	-
Остаток на 31 декабря	37 653	22 796

Остаток денежных средств на счетах эскроу представляет собой денежные средства, полученные уполномоченным банком от покупателей недвижимости в счет оплаты по договорам долевого участия. Застройщик имеет право получения этих денежных средств только после завершения строительства соответствующего объекта, до этого момента у застройщика есть право получить кредит под его финансирование по пониженной процентной ставке. Группа не отражает денежные средства на счетах эскроу в отчете о финансовом положении и раскрывает информацию о них справочно.

23. КАПИТАЛ

Акционерный капитал

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 10 110 штук с номинальной стоимостью 100 рублей на одну акцию (31 декабря 2021: 10 110 штук). Выпущенные акции оплачены полностью.

Дивиденды

В 2022 году Группой дивиденды не объявлялись и не выплачивались (в 2021 году: не объявлялись и не выплачивались).

Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основывается на прибыли, приходящейся на акционеров Компании, деленной на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций с разводняющим эффектом.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	2022	2021
Средневзвешенное количество акций		
Выпущено акций на 1 января	10 110	10 110
Средневзвешенное количество акций на 31 декабря	10 110	10 110
	2022	2021
Прибыль, причитающаяся акционерам Компании	761	1 319
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	10 110	10 110
Базовая и разводненная прибыль на акцию, тыс руб.	75	130

24. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Долгосрочные		
Проектное финансирование с обеспечением	21 659	7 626
Облигации	9 967	14 932
Займы без обеспечения	5 642	4 477
Банковские кредиты без обеспечения	306	2 602
Проценты начисленные по кредитам и займам	514	-
	38 088	29 637
Краткосрочные		
Облигации	4 998	172
Проектное финансирование с обеспечением	3 459	342
Займы без обеспечения	3 325	1 216
Банковские кредиты без обеспечения	2 602	5 770
Проценты начисленные по кредитам и займам	1 441	-
Проценты начисленные по облигациям	175	281
	16 000	7 781
	54 088	37 418

В данном примечании содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам приведена в Примечании 28.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Условия привлечения кредитов и займов

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Проектное финансирование с обеспечением		
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - 8,00%	12 884	6 436
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - КС ЦБ РФ + 3%	3 539	-
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - 8,85%	3 406	1 317
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - 10,00%	1 226	-
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - КС ЦБ РФ + 2,70%	1 183	-
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - 10,75%	1 025	-
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - 8,75%	674	-
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - 8,50%	427	769
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - КС ЦБ РФ + 4%	277	-
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - 10,05%	235	-
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - 11,58%	135	-
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - 11,01%	107	-
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - 9,00%	-	895
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - 7,10%	-	3 979
	25 118	13 396
Банковские кредиты без обеспечения		
в рублях по фиксированной ставке 7,15%	2 002	2 400
в рублях по фиксированной ставке 10,40%	906	600
в рублях по фиксированной ставке 9,25%	-	818
	2 908	3 818
Займы без обеспечения		
в рублях по фиксированной ставке 7,20%	3 692	-
в рублях по фиксированной ставке 7,40%	2 588	-
в рублях по фиксированной ставке 6,00%	1 804	-
в рублях по фиксированной ставке 3,00%	507	-
в рублях по фиксированной ставке 5,00%	230	-
в рублях по фиксированной ставке 3/4 КС	-	1 507
в рублях по фиксированной ставке 3/4 КС + 0,25 пп.	-	2 651
в рублях по фиксированной ставке 2,50%	105	-
в рублях по фиксированной ставке 3,60%	42	661
	8 968	4 819
Облигации		
в рублях по фиксированной ставке 9,10%	9 967	9 951
в рублях по фиксированной ставке 7,95%	4 998	4 981
	14 965	14 932
Проценты начисленные по кредитам и займам	2 130	453
	54 089	37 418

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Договорные условия:

В соответствии с условиями кредитных договоров и условиями выпуска облигаций от Группы требуется соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий, включая:

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы или кредиты, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам;
- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банкам в связи с заключенными кредитными договорами;
- сохранение АО «Эталон-Финанс» контроля над определенными дочерними компаниями Группы (в соответствии с условиями облигаций выпуска Б-ПО2);
- ограничение на совершение сделок по отчуждению имущества АО «Эталон-Финанс» и/или определенными дочерними компаниями Группы, стоимость которого превышает установленные значения.

За исключением случаев, описанных далее, ни одно из ограничений не было нарушено в течение отчетного года. Однако к концу отчетного года Группа нарушило нефинансовые условия по некоторым кредитам. Группа получила отказ от претензий со стороны банка на отчетную дату, вследствие чего обязательство не было перенесено в состав краткосрочной задолженности.

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года выступили 100% долей и акций дочерних предприятий Группы в сумме отрицательных чистых активов (5 524) млн руб., а также запасы балансовой стоимостью 40 891 млн руб. (31 декабря 2021: акции дочернего предприятия Группы в сумме чистых активов 203 млн руб., а также запасы балансовой стоимостью 27 559 млн руб.).

Движение обязательств, обусловленных финансовой деятельностью

В таблице ниже представлены изменения обязательств в результате финансовой деятельности, включая изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не связанные с денежными потоками. Обязательства, обусловленные финансовой деятельностью, это те обязательства, денежные потоки от которых в консолидированном отчете о движении денежных средств были или будущие денежные потоки будут классифицированы как денежные потоки от финансовой деятельности.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	1 января 2022	Денежные потоки от финансовой деятельности	Выплата процентов	Зачет задолжен- ности банку при раскрытии счетов эскроу	Неденежные изменения		Начисление процентов к уплате	31 декабря 2022
					Корректи- ровки до амортизи- рованной стоимости	Заклучение новых договоров аренды и модификация имеющихся		
Облигации	14 932	-	-	-	33	-	-	14 965
Проектное финансирование с обеспечением	13 396	17 137	-	(6 974)	1 559	-	-	25 118
Банковские кредиты без обеспечения	3 818	(910)	-	-	-	-	-	2 908
Займы от связанных сторон	4 819	8 357	-	-	(4 221)	-	-	8 967
Проценты к уплате	453	-	(1 647)	-	(357)	-	3 681	2 130
Обязательства по аренде	8 038	(1 768)	(602)	-	-	242	602	6 512
	45 456	22 816	(2 249)	(6 974)	(2 986)	242	4 283	60 600

АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	1 января 2021	Денежные потоки от финансовой деятельности	Выплата процентов	Зачет задолжен- ности банку при раскрытии счетов эскроу	Неденежные изменения			31 декабря 2021
					Корректи- ровки до амортизи- рованной стоимости	Заклучение новых договоров аренды и модификация имеющихся	Начисление процентов к уплате	
Облигации	5 182	9 951	-	-	(201)	-	-	14 932
Проектное финансирование с обеспечением	2 225	12 034	-	-	(863)	-	-	13 396
Банковские кредиты без обеспечения	2 940	878	-	-	-	-	-	3 818
Займы от связанных сторон	-	5 367	-	-	(548)	-	-	4 819
Проценты к уплате	3	-	(1 039)	-	(238)	-	1 727	453
Обязательства по аренде	686	(1 187)	(406)	-	-	8 539	406	8 038
	11 036	27 043	(1 445)	-	(1 850)	8 539	2 133	45 456

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Ниже представлена информация в отношении справедливой и балансовой стоимости долговых обязательств Группы, включая суммы, подлежащие к выплате в течение одного года, на 31 декабря 2022 и 2021 годов:

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
	Амортизи- руемая стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
31 декабря 2022					
Облигации	14 965	14 965	14 129	-	14 129
Проектное финансирование с обеспечением	25 118	25 118	-	22 523	22 523
Банковские кредиты без обеспечения	2 908	2 908	-	2 875	2 875
Займы без обеспечения	8 967	8 967	-	4 196	4 196
Проценты к уплате	2 130	2 130	-	4 256	4 256
	54 088	54 088	14 129	33 849	47 978
	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
	Амортизи- руемая стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
31 декабря 2021					
Облигации	14 932	14 932	14 475	-	14 475
Проектное финансирование с обеспечением	13 396	13 396	-	11 566	11 566
Банковские кредиты без обеспечения	3 818	3 818	-	3 278	3 278
Займы без обеспечения	4 819	4 819	-	3 750	3 750
Проценты к уплате	906	906	-	483	483
	37 871	37 871	14 475	19 077	33 552

Справедливая стоимость финансовых обязательств, за исключением облигационного займа, была рассчитана по общепризнанным моделям оценки на основе анализа дисконтированного потока денежных средств. Для определения ставки дисконтирования, использованной для определения справедливой стоимости долговых обязательств по состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 годов, была использована рыночная доходность биржевых облигаций, размещенных Группой, которая составила 13,43% и 10,73% соответственно.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

25. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Долгосрочные		
Торговая кредиторская задолженность	16 790	23 168
Обязательства по аренде	3 876	6 521
Прочая кредиторская задолженность	144	-
	20 810	29 689
Краткосрочные		
Торговая кредиторская задолженность	10 051	4 110
Прочая кредиторская задолженность	5 663	1 502
Обязательства по аренде	2 636	1 517
Договорные обязательства по реализации объектов недвижимости, признаваемые в течение времени	1 805	1 418
Авансы полученные прочие	927	916
Договорные обязательства по реализации объектов недвижимости, признаваемые в момент времени	124	1
Прочие налоги к уплате	64	299
	21 270	9 763
	42 080	39 452

В торговую кредиторскую задолженность включается дисконтированная сумма задолженности перед АМО ЗИЛ по сделке с ООО «Развитие». Общая сумма данной задолженности с учетом начисленных процентов по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 23 168 млн руб., которая отражена в долгосрочных и краткосрочных обязательствах в размере 16 340 млн руб. и 6 828 млн руб., соответственно (31 декабря 2021: 23 168 млн руб. и 2 108 млн руб. соответственно).

Краткосрочная прочая кредиторская задолженность включают обязательство в сумме 4 618 млн руб. (31 декабря 2021: 1 406 млн руб.) по строительству объектов социальной инфраструктуры, признанное в составе запасов и себестоимости.

По состоянию на 31 декабря 2022 года сумма нефинансовых обязательств Группы составила 2 920 млн руб. (31 декабря 2021: 2 634 млн руб.). Нефинансовые обязательства включают суммы договорных обязательств по реализации объектов недвижимости, прочих авансов полученных и прочих налогов к уплате.

Информация по арендным обязательствам раскрывается в Примечании 27.

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в Примечании 28.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

26. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ

	Резерв на расходы по завершению строительства	Гарантийное обеспечение	Резервы по убыточным договорам реализации/ социальным объектам	Резерв на вознагражден ие работникам, краткосрочный	Резерв по судебным искам	Итого
На 1 января 2021	28	-	258	82	4	372
Начисление резерва	-	-	-	19	41	60
Восстановление резерва	(2)	-	-	(30)	(2)	(34)
Использование резерва	(26)	-	(258)	(61)	-	(345)
На 31 декабря 2021	-	-	-	10	43	53
Начисление резерва	766	27	-	-	38	831
Восстановление резерва	3	(52)	-	-	(44)	(93)
Использование резерва	(723)	(29)	-	-	(2)	(754)
Приобретение компаний под общим контролем	-	258	-	-	16	274
На 31 декабря 2022	46	204	-	10	51	311

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Группа признает резерв в том случае, если в результате какого-то события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность оттока экономических выгод для урегулирования данного обязательства.

Расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов, которые введены в эксплуатацию и приняты уполномоченными органами государственной власти.

Резерв на вознаграждение работникам представляет собой начисления по годовым отпускам и премиям.

Группа отражает резервы по судебным издержкам для судебных исков, для которых вероятно наступление ответственности предприятия, что потребует оттока ресурсов Группы.

В 2022 году Группа начислила резерв по судебным искам в размере 38 млн руб., начисленный резерв отражен в составе краткосрочных обязательств Группы (2021: 41 млн руб.).

27. АРЕНДНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Группа арендует ряд земельных участков под строительство жилых и коммерческих помещений для продажи, а также земельные участки, занятые собственными производственными и офисными помещениями. Договоры аренды обычно заключаются на годы строительства помещений для продажи.

В следующей таблице представлена динамика активов в форме права пользования и обязательств по аренде за отчетный год:

	Запасы	Основные средства	Итого
Арендные активы на 1 января 2021	1 340	70	1 410
Поступление арендных активов	8 570	-	8 570
Амортизация арендных активов	(367)	(51)	(418)
Выбытие арендных активов	-	(16)	(16)
Арендные активы на 31 декабря 2021	9 543	3	9 546
Поступление арендных активов	76	2	78
Приобретение компаний под общим контролем	77	190	267
Амортизация арендных активов	(718)	(39)	(757)
Выбытие арендных активов	(79)	(25)	(104)
Арендные активы на 31 декабря 2022	8 899	131	9 030

Существенное увеличение арендных обязательств в 2021 году обусловлено увеличением платы за смену назначения земельных участков по проектам Shagal и Nagatino i-Land для целей проектирования и строительства жилых и коммерческих объектов.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Арендные обязатель- ства
На 1 января 2021	686
Поступление арендных обязательств	8 562
Изменение условий договоров аренды, включая получение разрешения на изменение вида использования земельных участков	8
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(1 593)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	406
Выбытие арендных обязательств	(31)
На 31 декабря 2021	8 038
Поступление арендных обязательств	6
Приобретение компаний под общим контролем	242
Изменение условий договоров аренды, включая получение разрешения на изменение вида использования земельных участков	(6)
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(2 370)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	602
На 31 декабря 2022	6 512

Будущие переменные арендные платежи Группы, которые не отражены в оценке обязательств по аренде, составляют 515 млн руб. (31 декабря 2021 г.: 351 млн руб.).

28. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

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.

Управление капиталом

Группа управляет заемным капиталом для обеспечения непрерывной деятельности предприятий Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли акционеров за счет оптимизации соотношения заемных средств и операционных доходов.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Категории финансовых инструментов

Финансовые активы и обязательства приведены ниже:

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Финансовые активы		
Денежные средства в кассе и банках	6 506	20 980
Финансовые вложения по амортизированной стоимости	86	1 479
Дебиторская задолженность	<u>1 806</u>	<u>821</u>
Финансовые обязательства по амортизированной стоимости		
Кредиты и займы	39 111	22 314
Облигации	14 965	15 104
Торговая и прочая кредиторская задолженность	<u>34 542</u>	<u>35 412</u>

Управление валютным риском

Валютный риск представляет собой риск негативного изменения финансовых результатов Группы в связи с изменением курсов обмена валют. Группа в основном осуществляет свою деятельность в российских рублях.

Величина валютного риска Группы незначительна, поэтому влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность Группы не раскрыто.

Управление риском изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок связан с вероятностью изменения процентных расходов, которое отрицательно повлияет на финансовые результаты Группы.

Группа не использует производные финансовые инструменты для управления процентным риском, однако, на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или переменная – будет наиболее выгодна на весь период задолженности.

В 2022 году Группа заключила договоры проектного финансирования с переменной процентной ставкой от 0,01% - 11,58% годовых, которая не зависит от колебания рыночных процентных ставок, а зависит от уровня покрытия задолженности по проектному финансированию денежными средствами, привлеченных Группой от участников долевого строительства на счета эскроу.

Управление кредитным риском

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков и инвестиционными ценными бумагами Группы.

(i) Продажа жилой недвижимости физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже жилой недвижимости физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

(ii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. 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 и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчика разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам с покупателями по срокам давности на отчетную дату распределились следующим образом:

	Валовая сумма 31 декабря 2022	Резерв под убытки 31 декабря 2022	Валовая сумма 31 декабря 2021	Резерв под убытки 31 декабря 2021
Непросроченная	13 489	(2)	2 414	(114)
Просроченная от 0 до 90 дней	-	-	18	(18)
Просроченная от 91 до 180 дней	-	-	9	(9)
Просроченная от 181 дня до 1 года	1	(1)	180	(180)
Просроченная свыше 1 года	253	(253)	212	(212)
	13 743	(256)	2 833	(533)

Группа создает резерв под обесценение, который представляет собой оценку понесенных убытков в отношении торговой дебиторской задолженности. Активы по договорам с покупателями не просрочены и не обесценены.

Изменения в сумме резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности в течении года, составили:

	2022	2021
Остаток на начало года	241	240
Увеличение резерва за год	36	75
Списание финансовых активов	(21)	(74)
Остаток на конец года	256	241

Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности оценивается как резерв, равный 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам. Изменения в сумме резерва под обесценение прочей дебиторской задолженности в течении года, составили:

	2022	2021
Остаток на начало года	189	393
Увеличение резерва за год	99	143
Списание финансовых активов	(91)	(347)
Остаток на конец года	197	189

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

По состоянию на отчетную дату распределение займов выданных по срокам давности было следующим:

Внешний кредитный рейтинг	Внешний кредитный рейтинг	Основание для признания ожидаемого кредитного убытка	31 декабря 2022			31 декабря 2021		
			Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Чистая балансовая стоимость	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Чистая балансовая стоимость
Займы, выданные связанным сторонам	отсутствует	весь срок действия финансового инструмента	76	(34)	42	469	-	469
Займы, выданные третьим лицам	отсутствует	12-месяцев ОКУ	27	(1)	26			
Займы, выданные третьим лицам	отсутствует	весь срок действия финансового инструмента (займ обесценен)	47	(29)	18	898	(103)	795
			150	(64)	86	1 367	(103)	1 264

Управление риском ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет строгий контроль за состоянием ликвидности. Группа использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы удостовериться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях. Так же в Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с целью постоянного контроля имеющегося в наличии остатка денежных средств.

В результате изменений в федеральном законе №214-ФЗ, вступившим в силу с июля 2019 года, Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу. Новая схема долевого участия предусматривает покрытие банком всего объема затрат на строительство объектов недвижимости с начала строительства проекта до момента ввода его в эксплуатацию, а также получение доступа Группы к средствам дольщиков не позднее 10 рабочих дней после предоставления уполномоченному банку разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Руководство Группы считает, что данное изменение не оказывает существенное влияние на способность Группы своевременно выполнять свои финансовые обязательства.

В таблицах ниже приведен анализ сроков погашения финансовых обязательств Группы. В таблицах приведены денежные потоки как по процентным платежам, так и по основной сумме обязательств. Договорные сроки погашения определены на основе самой ранней даты, на которую от Группы может потребоваться платеж или зачет по финансовым обязательствам.

АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА (в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Финансовые обязательства Группы в разрезе сроков, оставшихся до погашения:

31 декабря 2022

	Средняя процентная ставка		Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	Свыше 3 лет	Итого
	По договору	Эффективная							
Облигации выпуск БО-П02	7,95%	12,07%	4 998	5 146	-	-	-	-	5 146
Облигации выпуск БО-П03	9,10%	9,58%	9 967	27	-	2 200	4 400	3 367	9 995
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 8,00%	0,67%	12 884	-	-	12 884	-	-	12 884
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - КС ЦБ РФ + 3%	0,88%	3 539	-	-	3 288	251	-	3 539
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 8,85%	0,74%	3 406	-	-	3 406	-	-	3 406
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 10,00%	0,83%	1 226	-	1 226	-	-	-	1 226
Проектное финансирование с обеспечением	01% - КС ЦБ РФ + 2,70%	0,85%	1 183	-	-	-	-	1 183	1 183
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 10,75%	0,71%	437	-	437	-	-	-	437
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 10,75%	0,90%	588	-	588	-	-	-	588
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 8,75%	0,73%	674	-	674	-	-	-	674
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 8,50%	0,90%	427	-	427	-	-	-	427
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - КС ЦБ РФ + 4%	0,83%	84	-	-	84	-	-	84
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - КС ЦБ РФ + 4%	0,96%	7	-	-	-	7	-	7
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - КС ЦБ РФ + 4%	1,25%	185	-	-	177	8	-	185
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 10,05%	0,84%	235	-	-	235	-	-	235
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 11,58%	0,97%	135	-	-	135	-	-	135
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 11,01%	0,92%	107	-	107	-	-	-	107
Банковские кредиты без обеспечения	7,15%	7,15%	2 002	1 954	48	-	-	-	2 002
Банковские кредиты без обеспечения	10,40%	10,40%	906	-	600	306	-	-	906
Займы без обеспечения	2,50%	17,05%	105	-	-	-	-	208	208
Займы без обеспечения	3,00%	18,97%	507	-	-	-	-	1 093	1 093
Займы без обеспечения	3,60%	12,63%	42	-	51	-	-	-	51
Займы без обеспечения	5,00%	17,05%	230	-	-	-	-	417	417
Займы без обеспечения	6,00%	18,97%	1 804	-	-	-	-	4 070	4 070
Займы без обеспечения	7,20%	13,82% - 22,68%	3 692	-	3 284	161	700	-	4 144
Займы без обеспечения	7,40%	12,87% - 18,96%	2 587	-	-	-	70	3 673	3 742
Проценты к уплате		12,19%	2 130	1 640	666	1 113	580	640	4 640
Торговая и прочая кредиторская задолженность, за исключением обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры		12,19%	28 030	10 142	1 795	16 818	66	175	28 996
Обязательства по аренде	0% - 7,5%	6,41% - 11,0%	6 512	518	1 922	2 640	1 512	838	7 430
				19 428	11 824	43 448	7 594	15 663	97 957

АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА (в миллионах российских рублей, если не указано иное)

31 декабря 2021

	Средняя процентная ставка		Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	Свыше 3 лет	Итого
	По договору	Эффективная							
Облигации выпуск БО-П02	7,95%	8,52%	4 981	147	-	4 981	-	-	5 128
Облигации выпуск БО-П03	9,10%	8,52%	9 951	25	-	-	2 151	7 801	9 977
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 8,00%	0,67%	6 436	101	-	6 335	-	-	6 436
Проектное финансирование с обеспечением	0,01%-7,1%	0,59%	2 887	-	2 887	-	-	-	2 887
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 8,85%	0,74%	1 317	26	-	1 291	-	-	1 317
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% -7,1 %	0,59%	1 092	1 092	-	-	-	-	1 092
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 9%	0,75%	895	895	-	-	-	-	895
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 8,5%	0,71%	769	769	-	-	-	-	769
Банковские кредиты без обеспечения	7,15%	8,52%	3 000	398	-	2 602	-	-	3 000
Банковские кредиты без обеспечения	9,25%	8,52%	818	818	-	-	-	-	818
Займы без обеспечения	3/4 КС	8,52%	1 583	-	342	1 165	-	-	1 507
Займы без обеспечения	3/4 КС + 0,25%	8,52%	3 063	-	-	-	-	2 650	2 650
Займы без обеспечения	3,60%	8,52%	721	-	-	661	-	-	661
Проценты к уплате		10,73%	281	751	738	1 488	883	715	4 575
Торговая и прочая кредиторская задолженность, за исключением обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры		8,52%	30 186	5 781	-	8 000	16 595	-	30 376
Обязательства по аренде	0% - 7,5%	6,41% - 11,0%	8 038	1 042	988	2 136	4 906	190	9 262
				11 845	4 955	28 659	24 535	11 356	81 350

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

29. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Остатки по расчетам и сделкам между Компанией и ее дочерними организациями были исключены при консолидации, и информация о них в этом примечании не раскрывается. Ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами, которые находятся под общим контролем Etalon Group PLC, а также под общим контролем ПАО АФК «Система» (Примечание 1).

С конца 2019 года в рамках изменения структуры управления Группой был заключен ряд договоров со связанной стороной ООО «Эталон-Инвест». По условиям данных договоров ООО «Эталон-Инвест» осуществляет управление административной, коммерческой и строительной деятельностью компаний Группы за вознаграждение, а именно оказание юридических и консультационных услуг, руководство кадровой политикой, организацию тендерной закупочной деятельности, ведение бухгалтерского и налогового учета, бюджетирование и прогнозирование, обслуживание IT инфраструктуры, оказание услуг технического заказчика и управление строительными проектами, а так же ООО «Эталон-Инвест» получает эксклюзивное право на поиск и привлечение потенциальных покупателей и заключение договоров с ними и обязуется осуществлять рекламу объектов Группы. Услуги по управлению организацией за 2022 год составили 69 млн руб. (в 2021 году: 253 млн руб.)

Агентское вознаграждение за поиск и привлечение потенциальных покупателей отражается Группой как затраты на заключение договоров с покупателями, которые капитализируются Группой и списываются в коммерческие расходы пропорционально проценту завершенности по договорам с покупателями для соблюдения принципа соответствия доходов и расходов. В 2022 году данные затраты были капитализированы в размере 1 408 млн руб. и списаны в расходы текущего года в сумме 538 млн руб. (в 2021 году 861 млн руб. и 800 млн руб. соответственно).

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты, затраты на заключение договоров с покупателями и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами, находящимися под общим контролем Etalon Group PLC, представлены ниже:

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Долгосрочные		
Авансы выданные	262	154
Займы выданные	15	-
Прочая дебиторская задолженность	1	1
Займы полученные, без обеспечения	(5 343)	(2 516)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(9)	-
	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Краткосрочные		
Займы выданные	67	469
Торговая дебиторская задолженность	17	26
Авансы выданные	1 746	506
Прочая дебиторская задолженность	71	209
Затраты на заключение договоров с покупателями	870	861
Займы полученные без обеспечения	(3 611)	(2 304)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(714)	(97)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 165)	(953)
Авансы полученные	(1)	(1)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под общим контролем Etalon Group PLC представлены ниже:

Выручка и прочие доходы

	2022	2021
Выручка от аренды	24	-
Прочая выручка	15	97
Доход от реализации основных средств и прочих активов, нетто	14	3
Проценты к получению	192	8

Расходы и капитализированные затраты

	2022	2021
Расходы, капитализированные в состав незавершенного строительства	13 834	4 674
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	(20)	(18)
Коммерческие расходы	(608)	(837)
Административные расходы	(302)	(301)
Проценты к уплате	(687)	(142)
Прочие доходы и расходы, нетто	(36)	11

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами, находящимися под контролем ПАО АФК «Система» представлены ниже:

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Долгосрочные		
Вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия	113	99
Банковские кредиты без обеспечения	(306)	(3 818)
Облигации	-	(1 020)
Обязательства по аренде	-	(1)

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Краткосрочные		
Займы выданные	2	2
Торговая дебиторская задолженность	9	48
Авансы выданные	3	12
Прочая дебиторская задолженность	2	7
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	-	4 429
Денежные средства на банковских счетах	4	1
Банковские кредиты без обеспечения	(2 602)	-
Облигации	(998)	(31)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(3)	(5)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(110)	(16)
Авансы полученные по договорам реализации объектов недр	(1)	-
Обязательства по аренде	-	(4)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под контролем ПАО АФК «Система» представлены ниже:

Выручка и прочие доходы

	2022	2021
Выручка от продажи недвижимости	18	71
Выручка от аренды	36	8
Выручка от оказания услуг по строительно-монтажным работам и услуг технического заказчика	-	101
Прочая выручка	-	271
Доход от реализации основных средств и прочих активов, нетто	1	2
Доходы от участия в других организациях	-	37
Прочие финансовые доходы	73	82

Расходы и капитализированные затраты

	2022	2021
Расходы, капитализированные в состав незавершенного строительства	5	20
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	(17)	(41)
Административные расходы	(31)	(12)
Проценты к уплате	(244)	(365)
Процентные расходы по арендным обязательствам	-	(8)
Прочие доходы и расходы, нетто	(418)	(1)

Прочие расходы включают в себя финансирование компании под общим контролем с целью увеличения чистых активов без увеличения доли владения в сумме 400 млн руб.

Информация по залогам и поручительствам со связанными сторонами

Определенные дочерние компании Группы являются поручителями АО «ГК Эталон» перед ПАО «Сбербанк» по кредитным договорам финансирования сделки продажи 100% доли в уставном капитале Группы, остаток задолженности по которым на 31 декабря 2022 года составляет 20 174 млн руб. (на 31 декабря 2021: 26 021 млн руб.) (Примечание 1, 23). Компания также предоставила обеспечение по данному кредитному договору. По состоянию на 31 декабря 2022 года залогом по обеспечению выступили доли и акции определенных предприятий Группы, а также залог прав аренды земельных участков компании Группы.

Приобретение компаний под общим контролем

В декабре 2022 года Группа приобрела у контролирующего акционера Etalon Group PLC 100% акций компании АО «ЮИТ Санкт-Петербург» (и ее дочерних предприятий), входящих в Группу компаний ЮИТ Россия, чистые активы которой составили 13 306 млн руб., отраженной в консолидированной финансовой отчетности Etalon Group PLC. Вознаграждение выплачено сумме 110 тысяч рублей. Активы и обязательства, доходы и расходы учитываются в Группе в сумме балансовой стоимости на балансе материнской компании с момента приобретения компании контролирующим акционером – с мая 2022 года.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

В следующей таблице представлены признанные суммы приобретенных активов и обязательств, принятых на дату приобретения:

(в миллионах российских рублей)	Прим.	Справедливая стоимость при приобретении
Внеоборотные активы		
Основные средства	16	267
Нематериальные активы		2
Отложенные налоговые активы	19	1 563
Оборотные активы		
Запасы	20	8 305
Торговая дебиторская задолженность	21	142
Прочая дебиторская задолженность	21	829
Авансы выданные	21	1 305
Активы по договорам с покупателями	21	6 528
Налог на прибыль к возмещению		304
Затраты на заключение договоров с покупателями		203
Денежные средства и их эквиваленты	22	1 949
Долгосрочные обязательства		
Кредиты и займы	24	(2 034)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	(153)
Отложенные налоговые обязательства	19	(38)
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы	24	(1 917)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	(3 675)
Резервы предстоящих расходов	26	(274)
Итого Чистые активы		13 306
Признано в капитале приобретение компании под общим контролем		13 306

С момента приобретения по 31 декабря 2022 года выручка ЮИТ Санкт-Петербург составила 5 651 млн руб., а прибыль — 446 млн рублей.

Если бы приобретение компании произошло с 1 января 2022 г, то по оценкам руководства консолидированная выручка составила 32 031 млн руб., а прибыль – 1 473 млн руб.

30. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

По состоянию на 31 декабря 2022 года на территории РФ работало 53 компаний Группы (31 декабря 2021: 50 компаний Группы). Активы, обязательства, выручка и расходы данных предприятий включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность. В марте 2022 года 18 компаний Группы были объединены в одно из дочерних предприятий. Начиная с мая 2022 года Группа консолидирует компанию АО «ЮИТ Санкт-Петербург» (с апреля 2023 года – АО «Эталон – Перспектива») и 17 её дочерних предприятий.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Основные дочерние организации Группы указаны ниже. Их основной деятельностью является девелопмент жилой и коммерческой недвижимости:

	Страна регист - рации	Эффективная доля		Право голосования	
		31 декабря 2022	31 декабря 2021	31 декабря 2022	31 декабря 2021
ООО РАЗВИТИЕ	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ ЗИЛ-ЮГ	Россия	100%	100%	100%	100%
АО Лобачевского 120	Россия	100%	100%	100%	100%
АО СЗ МБИ	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Эталон-регионы	Россия	99%	99%	99%	99%
ООО СЗ Эталон- Екатеринбург	Россия	99%	99%	99%	99%
ООО СЗ НАГАТИНО-2	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ Эталон на Петроградской	Россия	91%	91%	91%	91%
ООО СЗ Эталон в Шушарах	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ Эталон-Омск	Россия	99%	99%	99%	99%
АО ЮИТ Санкт- Петербург	Россия	100%	0%	100%	0%
ООО Эталон в Московском	Россия	100%	100%	100%	100%

31. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обязательства по услугам капитального характера

По состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года Группа не имеет обязательств по осуществлению капитальных затрат.

Налогообложение

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды.

Руководство Группы, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. В ситуациях неопределенности Группа отразила оценочные обязательства по налогам, исходя из оценки руководством оттока ресурсов, который с высокой вероятностью может потребоваться для погашения таких обязательств. По мнению руководства Группы, налоговые обязательства были надлежащим образом отражены в финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства, а возможные обязательства, вероятность наступления которых выше малой, не превысят величину отложенных налоговых активов. В то же время, налоговые органы могут иметь собственную интерпретацию данных обстоятельств, и влияние такой интерпретации может оказаться существенным.

Применительно с 1 января 2019 года, КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль» разъясняет, как учитывать налог на прибыль, когда существует неопределенность налоговых трактовок. Суммы налогов, отраженные в данной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют налоговым декларациям дочерних компаний Группы, и, следовательно, не отражают неопределенность в оценке текущих и отложенных налогов, поскольку Группа полагает, что существует высокая вероятность того, что налоговые органы примут их к учету в налоговых декларациях. Группа будет пересматривать свои суждения и оценки

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

каждый раз, когда происходит изменение фактов и обстоятельств, например, проверки налоговых органов, изменения в налоговом законодательстве или истечение срока действия прав на проверку сумм налогов.

32. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, была утверждена руководством 12 апреля 2023 года.

После отчетной даты Группа погасила облигации выпуска Б-ПО2 в сумме 5 000 млн руб.

После отчетной даты Группа завершила размещение биржевых облигаций общей номинальной стоимостью 8 000 млн руб. Инвесторам были предложены 15-летние биржевые облигации с ежеквартальной выплатой купонного дохода и трехлетней офертой. По итогам закрытия книги заявок ставка 1-го купона установлена на уровне 13,70% годовых, что соответствует доходности к оферте в размере 14,42% годовых. Первоначально ориентир ставки 1-го купона составлял не выше 13,90% годовых.

После отчетной даты Группа погасила кредиты и займы по состоянию на 31 декабря 2022 года на общую сумму 1 243 млн руб.

После отчетной даты Группа привлекла дополнительные транши по проектному финансированию и кредита на общую сумму 10 345 млн руб. с номинальной процентной ставкой 0,01%-11,5% и сроком погашения до 2028 года.

После отчетной даты Группа привлекла заём от связанной стороны на сумму 6 000 млн руб. по ставке 6,4% со сроком погашения 31.12.2025 г., также погасила займов от связанных сторон на общую сумму 164 млн руб.