

**Публичное акционерное общество
«ПИК-специализированный застройщик»**

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

Содержание

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11-102
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	103
Аудиторское заключение независимых аудиторов	104

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

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	16	60 904	55 923
Нематериальные активы и гудвил	17	6 348	13 571
Инвестиционная недвижимость	18	7 309	30 876
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	20	74 691	51 307
Прочие инвестиции	21	2 859	1 464
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	22	5 132	3 292
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	26	28 850	29 031
Отложенные налоговые активы	15	32 896	22 430
Итого внеоборотных активов		218 989	207 894
Оборотные активы			
Запасы	19	559 449	512 127
Прочие инвестиции	21	3 910	2 637
Активы по текущему налогу на прибыль		5 331	2 479
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	22	487 176	426 556
Денежные средства и их эквиваленты	24	138 647	168 441
Прочие оборотные активы		7 546	13 708
Итого оборотных активов		1 202 059	1 125 948
Итого активов		1 421 048	1 333 842

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

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал	27		
Акции		41 295	41 295
Добавочный капитал		(4 041)	(4 041)
Собственные акции, выкупленные у акционеров, в том числе проданные по договору РЕПО*		(29 010)	(6 632)
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют		82	(842)
Прочие резервы		-	362
Нераспределенная прибыль		343 322	291 056
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		351 648	321 198
Неконтролирующая доля		1 202	4 238
Итого собственного капитала		352 850	325 436
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	28	598 296	548 195
Кредиторская задолженность	30	27 979	34 385
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	23	4 163	12 927
Резервы	29	371	280
Отложенные налоговые обязательства	15	56 846	52 446
Итого долгосрочных обязательств		687 655	648 233
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	28	62 701	60 406
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	30	276 928	247 149
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	23	4 656	6 822
Резервы	29	25 756	38 757
Обязательства по текущему налогу на прибыль		10 502	7 039
Итого краткосрочных обязательств		380 543	360 173
Итого обязательств		1 068 198	1 008 406
Итого собственного капитала и обязательств		1 421 048	1 333 842

* Собственные акции балансовой стоимостью 6 928 миллионов рублей были проданы по договору РЕПО (см. прим. 27).

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена Советом директоров 2 мая 2024 года и подписана по его поручению:

Е.О. Карапетян,
Генеральный директор

Е.С. Смаковская,
Заместитель генерального директора по
экономике и финансам

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

млн руб.	Прим.	2023	2022
Выручка	10	585 273	572 181
Себестоимость реализованной продукции		(431 274)	(409 738)
Валовая прибыль		153 999	162 443
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	9	(891)	(902)
Коммерческие расходы		(9 355)	(7 627)
Административные расходы	13	(17 344)	(14 984)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	20	8 897	4 692
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	18	594	13 250
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	25	(3 086)	(2 331)
Прочие (расходы)/доходы, нетто	12	(10 978)	544
Прибыль от операционной деятельности		121 836	155 085
Финансовые доходы	11	11 945	15 311
Финансовые расходы	11	(65 918)	(40 357)
Убыток от прекращения признания и переоценки беспоставочных финансовых инструментов	26	(3 007)	(41 287)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	11	(1 046)	(2 295)
Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период		(58 026)	(68 628)
Прибыль до налогообложения		63 810	86 457
Расход по налогу на прибыль	15	(11 500)	(13 562)
Прибыль за отчетный период		52 310	72 895
Прибыль, причитающаяся:			
собственникам Компании		52 370	70 977
владельцам неконтролирующих долей		(60)	1 918
Прибыль за отчетный период		52 310	72 895
Корректировка на убыток от прекращения признания и переоценки беспоставочных финансовых инструментов и курсовых разниц за вычетом налога		10 477	33 034
Прибыль от основной деятельности*		62 787	105 929
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	27 (с)	80,86	108,17

* для расчета показателя «Прибыль от основной деятельности» прибыль за отчетный период корректируется на убыток от прекращения признания и переоценки беспоставочных финансовых инструментов и на сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций за вычетом налогового эффекта, см. расчет показателя в примечании 38.

млн руб.

Прим.	2023	2022
Прибыль за отчетный период	52 310	72 895
Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:		
Изменение справедливой стоимости финансовых активов, удерживаемых для продажи	-	362
Реклассификация прочего совокупного дохода в связи с выбытием финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости	(362)	-
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют	837	(857)
Реклассификация курсовых разниц в связи с выбытием дочерних компаний	87	-
Прочий совокупный доход/(расход) за отчетный период	562	(495)
Общий совокупный доход за отчетный период	52 872	72 400
Общий совокупный доход, причитающийся:		
собственникам Компании	52 932	70 482
владельцам неконтролирующих долей	(60)	1 918
Общий совокупный доход за отчетный период	52 872	72 400
Корректировка на убыток от прекращения признания и переоценки беспоставочных финансовых инструментов и курсовых разниц за вычетом налога	10 477	33 034
Общий совокупный доход от основной деятельности*	63 349	105 434

* для расчета показателя «Общий совокупный доход от основной деятельности» общий совокупный доход корректируется на убыток от прекращения признания и переоценки беспоставочных финансовых инструментов и на сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций за вычетом налогового эффекта, см. расчет показателя в примечании 38.

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2023 год

Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании										
млн руб.	Прим.	Акционерный капитал	Добавочный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров, в том числе проданные по договору РЕПО	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Прочие резервы	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2022 года		41 295	(4 041)	(758)	15	-	220 119	256 630	3 421	260 051
Прибыль за отчетный период		-	-	-	-	-	70 977	70 977	1 918	72 895
Прочий совокупный расход										
Изменение справедливой стоимости финансовых активов, удерживаемых для продажи		-	-	-	-	362	-	362	-	362
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют		-	-	-	(857)	-	-	(857)	-	(857)
Прочий совокупный расход за отчетный период		-	-	-	(857)	362	-	(495)	-	(495)
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	(857)	362	70 977	70 482	1 918	72 400
Операции с собственниками Компании										
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля		-	-	-	-	-	-	-	(407)	(407)
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей		-	-	-	-	-	-	-	21	21
Выбытие дочерних компаний с неконтролирующей долей		-	-	-	-	-	-	-	(715)	(715)
Выкуп собственных акций	27 (b)	-	-	(5 874)	-	-	-	(5 874)	-	(5 874)
Дивиденды	27 (a)	-	-	-	-	-	(40)	(40)	-	(40)
Итого операций с собственниками Компании		-	-	(5 874)	-	-	(40)	(5 914)	(1 101)	(7 015)
Остаток на 31 декабря 2022 года		41 295	(4 041)	(6 632)	(842)	362	291 056	321 198	4 238	325 436

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2023 год

Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании										
млн руб.	Прим.	Акционерный капитал	Добавочный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров, в том числе проданные по договору РЕПО	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Прочие резервы	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2023 года		41 295	(4 041)	(6 632)	(842)	362	291 056	321 198	4 238	325 436
Прибыль за отчетный период		-	-	-	-	-	52 370	52 370	(60)	52 310
Прочий совокупный доход										
Реклассификация прочего совокупного дохода в связи с выбытием финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости		-	-	-	-	(362)	-	(362)	-	(362)
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют*		-	-	-	837	-	-	837	-	837
Реклассификация курсовых разниц в связи с выбытием дочерних компаний		-	-	-	87	-	-	87	-	87
Прочий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	924	(362)	-	562	-	562
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	924	(362)	52 370	52 932	(60)	52 872
Операции с собственниками Компании										
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	8	-	-	-	-	-	-	-	(2 499)	(2 499)
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей		-	-	-	-	-	-	-	300	300
Прочие изменения		-	-	-	-	-	-	-	(777)	(777)
Выкуп собственных акций	27 (b)	-	-	(15 450)	-	-	-	(15 450)	-	(15 450)
Выкуп собственных акций, впоследствии проданных по договору РЕПО	27 (b)	-	-	(6 928)	-	-	-	(6 928)	-	(6 928)
Дивиденды	27 (a)	-	-	-	-	-	(104)	(104)	-	(104)
Итого операций с собственниками Компании		-	-	(22 378)	-	-	(104)	(22 482)	(2 976)	(25 458)
Остаток на 31 декабря 2023 года		41 295	(4 041)	(29 010)	82	-	343 322	351 648	1 202	352 850

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

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2023 год

млн руб.	Прим.	2023	2022
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		52 310	72 895
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	16,17	7 753	6 996
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	25	3 086	2 331
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	12	7 565	1 208
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	18	(594)	(13 250)
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	9	891	902
Доля в прибыли объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, и элиминация нереализованной прибыли по операциям продажи за период, за вычетом налога на прибыль	20	(9 500)	(4 151)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	11	1 046	2 295
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	10	(28 219)	(32 009)
Убыток от прекращения признания и переоценки беспоставочных финансовых инструментов	11	3 007	41 287
Финансовые доходы	11	(11 945)	(15 311)
Финансовые расходы	11	65 918	40 357
Расход по налогу на прибыль	15	11 500	13 562
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	12	-	(4 159)
		102 818	112 953
Изменения:			
Запасов и прочих оборотных активов		2 448	(11 411)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями		(265 771)	(244 011)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль		14 650	6 519
Резервов		(12 612)	799
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов*		(158 467)	(135 151)
Налог на прибыль уплаченный		(15 585)	(9 103)
Проценты уплаченные		(18 592)	(24 167)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности**		(192 644)	(168 421)

* В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 371 009 миллионов рублей (в 2022 году: 327 851 миллион рублей), см. примечание 24.

** При раскрытии счетов эскроу часть денежных средств сразу зачитывается против задолженности уполномоченному банку по проектному финансированию и, следовательно, не учитывается в составе чистого денежного потока от операционной деятельности. В случае, если бы Группа получила денежные средства при раскрытии счетов эскроу на расчетные счета полностью и затем погасила указанную задолженность, то чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности, составил бы 7 087 миллионов рублей (в 2022 году: 69 587 миллионов рублей), а чистый отток денежных средств от финансовой деятельности составил бы 7 930 миллионов рублей (в 2022 году: чистый приток 102 390 миллионов рублей), см. примечание 24.

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2023 год

млн руб.	Прим.	2023	2022
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Поступления от выбытия основных средств и прочих активов, предоплаты, полученные за продажу основных средств и прочих активов		456	229
Проценты полученные		10 191	11 350
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(8 115)	(7 821)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	8	-	996
Вложения в объекты инвестиций, учитываемые методом долевого участия, включая приобретение и вклад в уставный капитал	20	(14 040)	(22)
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имевшихся у них денежных средств, и ассоциированных компаний		(136)	(444)
Приобретение прочих инвестиций		-	(507)
Поступления от выбытия прочих инвестиций		827	-
Поступление от выбытия инвестиционной недвижимости и возврат предоплат, полученных за продажу инвестиционной недвижимости		87	419
Займы, выданные связанным сторонам и третьим лицам		(6 712)	(162)
Погашение займов, выданных связанным сторонам и третьим лицам		2 631	476
Чистый поток денежных средств (использованных в)/от инвестиционной деятельности		(14 811)	4 514
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Поступление по досрочному исполнению беспоставочных финансовых инструментов	26	33 515	-
Обеспечительный платеж по беспоставочному финансовому инструменту	26	(33 515)	-
Платежи по беспоставочным финансовым инструментам	26	(2 826)	(2 121)
Выплаты по арендным обязательствам	28	(5 175)	(5 489)
Получение кредитов и займов	28	390 547	424 239
Поступление по договору РЕПО	28	4 022	-
Погашение кредитов и займов	28	(159 090)	(194 701)
Выкуп облигаций	28	(26 649)	(14 649)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	28	(750)	(142)
Выкуп собственных акций	27 (b)	(22 378)	(5 874)
Дивиденды выплаченные	27 (a)	(74)	(39)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		177 627	201 224
(Уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(29 828)	37 317
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		34	(76)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		168 441	131 200
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	24	138 647	168 441

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2023 год

1	Общая информация	12
2	Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности	13
3	Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности	13
4	Использование расчетных оценок и допущений	14
5	Оценка справедливой стоимости	15
6	Изменение существенных положений учетной политики	17
7	Операционные сегменты	17
8	Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей	21
9	Выбытие дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости	21
10	Выручка	23
11	Финансовые доходы и расходы	26
12	Прочие (расходы)/доходы, нетто	27
13	Административные расходы	27
14	Расходы на персонал	27
15	Расход по налогу на прибыль	27
16	Основные средства	32
17	Нематериальные активы и гудвил	34
18	Инвестиционная недвижимость	36
19	Запасы	38
20	Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	38
21	Прочие инвестиции	41
22	Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	42
23	Аренда	43
24	Денежные средства и их эквиваленты	45
25	Убытки от обесценения нефинансовых активов	45
26	Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	48
27	Собственный капитал	49
28	Кредиты и займы	50
29	Резервы и условные обязательства	57
30	Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	60
31	Финансовые инструменты	61
32	Основные дочерние компании	70
33	Операции со связанными сторонами	71
34	События после отчетной даты	74
35	База для оценки	74
36	Существенные положения учетной политики	74
37	Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	98
38	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	100

1 Общая информация

(а) Организационная структура и виды деятельности

Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик» (далее «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно – «Группа»), в основном, зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью, а также включает общества, зарегистрированные в республике Кипр, республике Филиппины и Нидерландах. Компания была учреждена в 1994 году за счет частного капитала. Акции Компании торгуются на Московской бирже.

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

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

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

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

В 2023 году компании, аффилированные с С.Э. Гордеевым, продали 20% акций. На 31 декабря 2023 года доля аффилированных с С.Э. Гордеевым лиц составила 32,49 % акций Компании, поэтому по состоянию на 31 декабря 2023 года С.Э.Гордеев перестал быть контролирующим акционером.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

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

Усиление санкций влечет за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования, что может привести к усилению зависимости российских компаний от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

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

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

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

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

Дополнительная информация относительно последствий включения Компании и ее дочерних организаций в санкционный лист Соединенных Штатов Америки 23 февраля 2024 года раскрыта в примечании 34 «События после отчетной даты».

2 Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО»). Существенные положения учетной политики Группы представлены в Примечании 36.

3 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Валютой представления настоящей консолидированной финансовой отчетности является российский рубль.

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

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

- активы и обязательства в каждом из представленных отчетов о финансовом положении переводятся по курсу закрытия на дату составления каждого отчета о финансовом положении;
- доходы и расходы для каждого отчета о совокупном доходе переводятся по обменным курсам валют на даты соответствующих операций; и

- все возникающие в результате перевода курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода.

4 Использование расчетных оценок и суждений

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

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

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

- примечание 1 (b) «Условия осуществления хозяйственной деятельности» – суждение о рисках и компенсирующих факторах, влияющих на способность Группы продолжать свою деятельность непрерывно;
- примечание 8 «Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей» – классификации приобретения дочерних компаний как покупки актива или приобретение бизнеса;
- примечания 10 «Выручка» и 36 (b) «Выручка по договорам с покупателями» – признается ли выручка на протяжении времени или в определенный момент времени;
- примечание 17 «Нематериальные активы и гудвил» – определение срока полезного использования НМА;
- примечание 20 «Инвестиции, учитываемые методом долевого участия» – имеется ли у Группы совместный контроль над объектом инвестиций;
- примечания 23 «Аренда» и 36 (m) «Аренда» – определение срока аренды и величины обязательства;
- примечания 25 «Убытки от обесценения нефинансовых активов» и 36 (p) «Обесценение» – уценка запасов, обесценение авансов выданных, основных средств и нематериальных активов и гудвила;
- примечания 29 «Резервы и условные обязательства» и 36 (g) «Резервы» – оценка резерва по убыточным контрактам, резерва на завершение строительства, резерва по судебным делам, резерва по гарантийным обязательствам, налогового резерва;
- примечание 30 «Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями» – оценка величины кредиторской задолженности за приобретение земельных участков, когда стоимость приобретения зависит от результата реализации девелоперского проекта;
- примечание 31 (b) «Кредитный риск» – оценочные резервы в отношении ожидаемых кредитных убытков.

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

- примечание 8 «Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей» – определение справедливой стоимости балансов на дату приобретения;
- примечание 10 «Выручка» – оценка ожидаемой величины выручки;
- примечание 15 «Расход по налогу на прибыль» – наличие будущей налогооблагаемой прибыли, против которой можно зачесть налоговые убытки, перенесенные на будущее;
- примечание 18 «Инвестиционная недвижимость» – ключевые допущения, влияющие на оценку инвестиционной недвижимости;
- примечание 19 «Запасы» – ключевые допущения, влияющие на выявление и определение суммы обесценения;
- примечания 25 «Убытки от обесценения нефинансовых активов» и 36 (р) «Обесценение» – ключевые допущения при определении возмещаемой стоимости;
- примечание 26 «Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке» – ключевые допущения при определении справедливой стоимости;
- примечания 29 «Резервы и условные обязательства» и 36 (г) «Резервы» – ключевые допущения относительно вероятности и величины оттока ресурсов;
- примечание 30 «Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями» – ключевые допущения при определении величины кредиторской задолженности за приобретение земельных участков, когда стоимость приобретения зависит от результата реализации девелоперского проекта;
- примечание 36 (р) «Обесценение» – ключевые допущения относительно оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности и активов по договору.

5 Оценка справедливой стоимости

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

Основные средства

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

В случае отсутствия объявленных рыночных цен (котировок) справедливая стоимость основных средств определялась главным образом на основе стоимости замещения с учетом накопленной амортизации. Данный метод предполагал расчет суммы затрат, необходимых для воспроизводства или замены данного основного средства, которая затем корректировалась на величину снижения его

стоимости, вызванного физическим износом, причинами функционального или экономического характера (включая использование метода дисконтированных денежных потоков) и моральным износом.

Инвестиционная недвижимость

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

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

Нематериальные активы и гудвил

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

Запасы

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

Непроизводные финансовые обязательства

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

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

Справедливая стоимость финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке (см. прим. 26), была определена на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагалось получить в момент окончания срока договоров по финансовым инструментам.

Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход

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

6 Изменение существенных положений учетной политики

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

Группа применила МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» с 1 января 2023 года, в результате чего была изменена учетная политика в части учета выданных финансовых гарантий. Ранее Группа рассматривала договоры финансовой гарантии как соглашения о страховании и учитывала их в соответствии с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования». В 2023 году Группа пересмотрела выданные финансовые гарантии по каждому договору (см. прим. 31 (b)(iv)) и сделала вывод, что отражение их в учете в соответствии МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (см. прим. 36 (k)(viii)), а не в соответствии с МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», приводит к представлению в финансовой отчетности надежной и более уместной информации. Влияние изменения учетной политики на прошлые отчетные периоды было несущественным. Эффект на балансовую стоимость прочих долгосрочных обязательств и на нетто-величину финансовых расходов прошлых периодов составил 71 миллион рублей и был отражен в 2023 году.

Группа применила поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и Практическим рекомендациям № 2 по МСФО, касающиеся раскрытия учетной политики, с 1 января 2023 года. Поправки не привели к каким-либо изменениям в самой учетной политике, они повлияли на информацию об учетной политике, раскрытую в данной консолидированной финансовой отчетности. Поскольку поправки требуют раскрытия существенных, а не основных положений учетной политики, Группа пересмотрела информацию, раскрытую в примечании 36 «Существенные положения учетной политики» (в 2022 году: «Основные положения учетной политики») и внесла обновления в определенных случаях в соответствии с поправками.

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

7 Операционные сегменты

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

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

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

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

Сравнительная информация за сопоставимый период была соответствующим образом пересчитана.

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

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

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

(а) Прибыли и убытки сегментов

	Девелопмент и строительство		Эксплуатация		Индустриальный сегмент		Прочие виды деятельности		Итого	
млн руб.	2023	2022 (пересчитано)	2023	2022	2023	2022	2023	2022 (пересчитано)	2023	2022 (пересчитано)
Выручка от продаж внешним покупателям	549 186	522 949	22 277	26 107	8 016	7 429	5 794	15 696	585 273	572 181
Выручка от продаж между сегментами	6 031	7 351	8 086	4 843	20 068	52 756	2 277	3 200	36 462	68 150
Итого выручка отчетного сегмента	555 217	530 300	30 363	30 950	28 084	60 185	8 071	18 896	621 735	640 331
 Валовая прибыль отчетного сегмента	 145 610	 155 684	 6 643	 6 604	 1 104	 509	 642	 (354)	 153 999	 162 443
Валовая маржа	27%	30%	30%	25%	14%	7%	11%	(2)%	26%	28%

(b) Информация о географических сегментах

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

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

млн руб.	2023	2022
Москва	421 684	390 312
Московская область	73 512	112 685
Прочие регионы	90 077	69 184
	585 273	572 181

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

млн руб.	2023	2022
Выручка		
Итого выручка отчетных сегментов	621 735	640 331
Исключение выручки от продаж между сегментами	(36 462)	(68 150)
Выручка от продаж внешним покупателям	585 273	572 181

Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения

Валовая прибыль отчетных сегментов	153 999	162 443
Консолидированная валовая прибыль	153 999	162 443

Нераспределенные суммы

Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	(891)	(902)
Коммерческие расходы	(9 355)	(7 627)
Административные расходы	(17 344)	(14 984)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	594	13 250
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	(3 086)	(2 331)
Прочие (расходы)/доходы, нетто	(10 978)	544
Финансовые доходы	11 945	15 311
Финансовые расходы	(65 918)	(40 357)
Убыток от прекращения признания и переоценки беспоставочных финансовых инструментов	(3 007)	(41 287)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(1 046)	(2 295)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	8 897	4 692
Консолидированная прибыль до налогообложения	63 810	86 457

В 2023 и 2022 годах ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы за отчетный период. В сегменте «Девелопмент и строительство» на четырех покупателей приходилось около 15% выручки данного сегмента, в 2022 году на четырех покупателей приходилось около 12% выручки данного сегмента. В сегменте «Эксплуатация» на одного из контрагентов в 2023 году приходилось 15% выручки данного сегмента, в 2022 году на одного контрагента приходилось 10% выручки сегмента.

8 Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей

(а) Приобретение дочерних компаний в 2023 году

В 2023 году приобретения бизнеса не было.

(b) Приобретение дочерних компаний в 2022 году

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

(с) Выкуп неконтролирующих долей

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

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

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

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

9 Выбытие дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости

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

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

Результат выбытия представлен в таблице ниже:

млн руб.	2023	2022
Основные средства	(474)	(95)
Нематериальные активы	(2 991)	(73)
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	-	(149)
Запасы	(6 024)	(2 071)
Прочие инвестиции	(218)	(1)
Налог на прибыль к возмещению	(33)	(59)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(10 836)	(2 899)
Отложенные налоговые активы	(1 753)	(853)
Отложенные налоговые обязательства	2 784	1 034
Кредиты и займы	-	33
Торговая и прочая кредиторская задолженность	11 349	3 545
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	449	68
Резервы	298	152
Налог на прибыль к уплате	145	27
Чистые активы	(7 304)	(1 341)
Неконтролирующая доля	52	729
Дебиторская задолженность по продаже дочерних компаний	6 351	442
Курсовые разницы при пересчете в валюту представления	332	-
Реклассификация курсовых разниц в связи с выбытием дочерних компаний	87	-
Неденежное возмещение	-	486
Возмещение, полученное денежными средствами	267	122
Денежные средства и их эквиваленты выбывших дочерних компаний	(656)	(714)
Убыток от выбытия дочерних компаний и ассоциированных компаний, нетто	(871)	(276)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости, нетто	(20)	(626)
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	(891)	(902)

10 Выручка

(a) Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания

млн руб.	2023	2022
Выручка от реализации объектов недвижимости и строительная выручка	549 186	522 949
Выручка от реализации жилой недвижимости, признаваемая на протяжении времени	364 029	389 137
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	135 106	110 678
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая на протяжении времени	39 909	25 840
Выручка от продажи/(расторжение договоров на продажу) готовых к застройке земельных участков, признаваемая в момент времени, нетто	6 358	(5 900)
Прочая девелоперская выручка	3 784	3 194
Выручка от прочей реализации	36 087	49 232
Выручка от реализации недвижимости на вторичном рынке и прав требования к застройщикам по договорам долевого участия в строительстве, признаваемая в момент времени	565	10 432
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	13 245	12 693
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	22 277	26 107
Итого выручка по договорам с покупателями	585 273	572 181

(i) Влияние отдельных компонентов цены сделки на величину выручки

Величина отдельных компонентов цены сделки (см. прим. 36 (b)(i)), признанных в выручке от реализации объектов недвижимости, составила:

млн руб.	2023	2022
Значительный компонент финансирования	942	2 813
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу*	27 277	29 196
Расходы на штрафы, пени и неустойки	(10 934)	(10 054)
Совокупное влияние на величину выручки от реализации объектов недвижимости	17 285	21 955

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

В выручке от строительных услуг значительный компонент финансирования отсутствует в связи с тем, что по договорам строительных услуг срок между выполнением обязанности по договору и оплатой не превышает 12 месяцев, и Группа, в части данного вида выручки, использует упрощение практического характера (см. прим. 36 (b)(ii)).

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

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

недвижимости составило 321 миллион рублей (в 2022 году: чистое увеличение выручки составило 418 миллионов рублей).

(iii) Расторжение договоров, ранее признанных в выручке

В 2023 году Группа отсторнировала признанную в прошлых периодах выручку по расторгнутым в 2023 году договорам долевого участия в сумме 747 миллионов рублей (в 2022 году: 518 миллионов рублей). Расторжение договоров реализации недвижимости произошло вследствие оплаты кредиторской задолженности за земельные участки денежными средствами, по которым ранее погашение было предусмотрено договорами долевого участия (в 2023 году: около 77%, в 2022 году: около 45%), а также по согласованию сторон в связи с заменой на другой объект недвижимости Группы и по другим причинам.

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

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

В течение отчетного периода Группа пересмотрела ряд строительных бюджетов по проектам, в результате чего снизились степени выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями в среднем от 0,05% до 3,8% по сравнению с теми, которые были использованы при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2022 год.

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

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

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

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

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Активы по договорам	41 058	43 809
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	240 676	228 284
Прочие оборотные активы, признанные в связи с затратами на заключение договоров	7 546	13 708
Торговая дебиторская задолженность	483	408
Обязательства по договорам	(120 144)	(97 987)

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

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Значительный компонент финансирования	(12)	295
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу	(23 132)	(12 661)
Совокупно в составе обязательств по договорам с покупателями	(23 144)	(12 366)

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

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
в течение следующих 12 месяцев	316 583	286 350
в последующих отчетных периодах	371 436	413 614
Итого обязанности к исполнению, не выполненные на конец отчетного периода	688 019	699 964

В 2023 году по сегменту «Девелопмент и строительство» из обязательств по договорам с покупателями по состоянию на 1 января 2023 года Группа признала выручку в размере 55 392 миллиона рублей. В 2022 году из обязательств по договорам с покупателями по состоянию на 1 января 2022 года Группа признала выручку в размере 56 448 миллионов рублей.

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

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Торговая дебиторская задолженность	14 924	17 354
Текущие обязательства по договорам, в том числе:	(15 318)	(11 195)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(11 905)	(7 477)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(3 413)	(3 718)

11 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2023	2022
Процентные доходы	10 413	11 909
Прибыль по курсовым разницам от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, нетто	-	1 961
Списание кредиторской задолженности	697	895
Неконтролирующая доля в прибыли обществ с ограниченной ответственностью	-	185
Прочие финансовые доходы	835	361
Финансовые доходы	11 945	15 311
Процентные расходы до капитализации в состав запасов и незавершенного строительства основных средств*	(82 280)	(69 377)
Капитализированные процентные расходы	41 068	33 728
Итого процентные расходы после капитализации	(41 212)	(35 649)
Убыток от обесценения финансовых активов	(11 715)	(2 508)
Убыток по курсовым разницам от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, нетто	(9 770)	-
Убыток по прочим курсовым разницам, нетто	(268)	(272)
Неконтролирующая доля в прибыли обществ с ограниченной ответственностью	(117)	-
Эффект от дисконтирования резерва на затраты к завершению	(1 927)	(985)
Прочие финансовые расходы	(909)	(943)
Финансовые расходы	(65 918)	(40 357)
Убыток от прекращения признания и переоценки беспоставочных финансовых инструментов (см. прим. 26)	(3 007)	(41 287)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями до капитализации в состав запасов	(1 238)	(2 581)
Капитализированный значительный компонент финансирования	192	286
Итого расход по значительному компоненту финансирования после капитализации	(1 046)	(2 295)
Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период	(58 026)	(68 628)

* В 2023 году в составе процентных расходов до капитализации в состав запасов учтено 47 398 миллионов рублей процентов, начисленных по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения (в 2022 году: 39 602 миллиона рублей). Кроме того, в составе процентных расходов учтен эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу в размере 29 262 миллиона рублей (в 2022 году: 24 522 миллиона рублей).

В 2023 году процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу и расход по значительному компоненту финансирования, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 14 870 миллионов рублей (в 2022 году: 13 124 миллиона рублей).

Средневзвешенная ставка капитализации в 2023 году составила 11,49% (в 2022 году: 11,03%).

12 Прочие (расходы)/доходы, нетто

млн руб.	2023	2022
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(3 656)	(2 411)
Прибыль от выбытия основных средств	425	216
Убыток от выбытия нематериальных активов	(4 224)	(1 597)
Результат от продажи и списания прочих активов	(3 766)	173
Прочие доходы, нетто	243	4
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний (см. прим. 8)	-	4 159
	(10 978)	544

13 Административные расходы

млн руб.	2023	2022
Расходы на персонал	9 245	8 530
Консультационные и иные услуги	1 598	1 245
Исследования и разработки	1 633	1 231
Налоги	859	672
Амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	1 444	1 044
Аренда	332	238
Программное обеспечение	353	494
Материальные затраты	534	570
Прочие административные расходы	1 346	960
	17 344	14 984

14 Расходы на персонал

млн руб.	2023	2022
Заработная плата и премии		
Себестоимость продаж	43 666	43 798
Административные расходы	7 870	7 201
Коммерческие расходы	1 684	1 530
	53 220	52 529
Социальные выплаты и отчисления		
Себестоимость продаж	10 185	10 488
Административные расходы	1 375	1 329
Коммерческие расходы	496	450
	12 056	12 267
Всего	65 276	64 796

15 Расход по налогу на прибыль

(а) Суммы, признанные в составе прибыли и убытка

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

Расход по налогу на прибыль составил:

млн руб.	2023	2022
Расход по текущему налогу на прибыль		
Текущий налог на прибыль за отчетный период	(16 777)	(12 495)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	411	(224)
	(16 366)	(12 719)
Расход по отложенному налогу на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	4 866	(843)
	4 866	(843)
Итого расход по налогу на прибыль	(11 500)	(13 562)

(b) Сверка эффективной ставки налога

млн руб.	2023	%	2022	%
Прибыль до налогообложения	63 810	100	86 457	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(12 762)	(20)	(17 291)	(20)
Признание вновь идентифицированных и реализованных налоговых активов в отчетном периоде	-	-	3 404	4
Необлагаемые доходы от выгодного приобретения	-	-	832	1
Доначисление налога	(1 055)	(2)	-	-
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	1 725	3	930	1
Восстановлено/(недоначислено) в предыдущих периодах	411	1	(225)	-
Необлагаемые доходы/(невычитаемые расходы)	181	-	(1 212)	(2)
	(11 500)	(18)	(13 562)	(16)

(с) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года (пересчитано)*	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года (пересчитано)*	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года (пересчитано)*
млн руб.						
Основные средства, включая активы по аренде прав пользования	3 002	3 400	(1 068)	(1 801)	1 934	1 599
Инвестиционная недвижимость	20	65	(1 238)	(3 806)	(1 218)	(3 741)
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	933	-	-	(5 806)	933	(5 806)
Прочие инвестиции	407	453	-	-	407	453
Нематериальные активы и гудвил	53	39	(556)	(1 831)	(503)	(1 792)
Запасы, включая активы по аренде прав пользования	73 240	66 563	(15 852)	(9 498)	57 388	57 065
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	6 835	6 984	(57 124)	(55 296)	(50 289)	(48 312)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями, прочие обязательства и резервы	7 862	13 838	(66 178)	(66 941)	(58 316)	(53 103)
Кредиты и займы	38	38	(5 298)	(4 019)	(5 260)	(3 981)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	29 291	23 546	-	-	29 291	23 546
Обязательства по аренде	1 683	4 056	-	-	1 683	4 056
Налоговые активы/(обязательства)	123 364	118 982	(147 314)	(148 998)	(23 950)	(30 016)
Зачет по налогу	(90 468)	(96 552)	90 468	96 552	-	-
Отложенные налоговые активы/(обязательства)	32 896	22 430	(56 846)	(52 446)	(23 950)	(30 016)

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

(d) Изменение сальдо отложенного налога

млн руб.	1 января 2023 года (пересчитано)	Признаны в составе прибыли или убытка	Реклассифи- кация	Признаны в составе капитала	Изменения в результате выбытия дочерних компаний	Изменения в результате приобретений дочерних компаний*	31 декабря 2023 года
Основные средства, включая активы по аренде прав пользования	1 599	(33)	-	-	191	177	1 934
Инвестиционная недвижимость	(3 741)	119	2 404	-	-	-	(1 218)
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	(5 806)	6 739	-	-	-	-	933
Прочие инвестиции	453	(27)	-	90	(110)	1	407
Нематериальные активы и гудвил	(1 792)	934	-	-	355	-	(503)
Запасы, включая активы по аренде прав пользования	57 065	3 560	(2 404)	-	(1 163)	330	57 388
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(48 312)	(764)	-	-	(648)	(565)	(50 289)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями, прочие обязательства и резервы	(53 103)	(8 830)	-	-	3 670	(53)	(58 316)
Кредиты и займы	(3 981)	(1 252)	-	-	-	(27)	(5 260)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	23 546	6 729	-	-	(1 172)	188	29 291
Обязательства по аренде	4 056	(2 309)	-	-	(92)	28	1 683
	(30 016)	4 866	-	90	1 031	79	(23 950)

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

млн руб.	1 января 2022 года (пересчитано)	Признаны в составе прибыли или убытка (пересчитано)	Признаны в составе капитала (пересчитано)	Изменения в результате выбытия дочерних компаний (пересчитано)	Изменения в результате приобретений дочерних компаний (пересчитано)*	31 декабря 2022 года (пересчитано)
Основные средства, включая активы по аренде прав пользования	2 121	(1 737)	-	9	1 206	1 599
Инвестиционная недвижимость	(1 091)	(2 650)	-	-	-	(3 741)
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	(12 039)	6 233	-	-	-	(5 806)
Прочие инвестиции	689	(58)	(90)	(88)	-	453
Нематериальные активы и гудвил	(2 089)	282	-	15	-	(1 792)
Запасы, включая активы по аренде прав пользования	43 311	13 196	-	646	(88)	57 065
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(23 260)	(25 018)	-	(45)	11	(48 312)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями, прочие обязательства и резервы	(48 637)	(4 326)	-	(127)	(13)	(53 103)
Кредиты и займы	(1 861)	(2 120)	-	-	-	(3 981)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	8 993	14 485	-	(229)	297	23 546
Обязательства по аренде	3 186	870	-	-	-	4 056
	(30 677)	(843)	(90)	181	1 413	(30 016)

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

(е) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 5 753 миллиона рублей (на 31 декабря 2022 года: 5 753 миллиона рублей) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа могла бы использовать эти налоговые льготы, не является вероятным.

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

По состоянию на 31 декабря 2023 года не было признано отложенное налоговое обязательство по налогооблагаемым временным разницам, составившим 533 318 миллионов рублей (на 31 декабря 2022 года: 468 314 миллионов рублей), либо поскольку Группа имеет возможность контролировать дивидендную политику дочерних компаний и сроки восстановления данных временных разниц, либо по причине нулевой ставки применимого налога с дивидендов.

16 Основные средства

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Объекты инфраструктуры	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
Фактическая/условно- первоначальная стоимость						
На 1 января 2022 года	17 644	13 962	2 353	2 396	4 737	41 092
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	1 213	812	13 864	44	2 261	18 194
Поступления	162	3 906	-	188	7 290	11 546
Поступления из запасов	-	-	-	-	3 483	3 483
Выбытия	(141)	(308)	(38)	(291)	(64)	(842)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	(24)	(1)	(13)	(2)	(84)	(124)
Реклассификация в запасы	(123)	(284)	-	(22)	(217)	(646)
Реклассификация между группами	207	(204)	61	(64)	-	-
Ввод в эксплуатацию	2 546	2 121	3 435	413	(8 515)	-
На 31 декабря 2022 года	21 484	20 004	19 662	2 662	8 891	72 703
Поступления	750	1 206	(6)	237	11 188	13 375
Поступления из запасов	-	-	-	-	667	667
Выбытия	(793)	(767)	(576)	(279)	(252)	(2 667)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	(502)	(142)	(1)	(26)	(89)	(760)
Реклассификация в запасы	(30)	(459)	(27)	(3)	-	(519)
Реклассификация между группами	412	(415)	123	(120)	-	-
Ввод в эксплуатацию	3 856	1 940	3 715	948	(10 459)	-
На 31 декабря 2023 года	25 177	21 367	22 890	3 419	9 946	82 799

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Объекты инфраструктуры	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
Накопленная амортизация и убытки от обесценения						
На 1 января 2022 года	(5 466)	(4 141)	(488)	(1 208)	-	(11 303)
Начисленная амортизация	(3 020)	(1 500)	(1 131)	(487)	-	(6 138)
Начисленное обесценение	-	-	-	-	(11)	(11)
Выбытия	92	184	8	213	-	497
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	21	1	3	4	-	29
Реклассификация в запасы	15	124	-	7	-	146
Реклассификация между группами	-	(7)	1	6	-	-
На 31 декабря 2022 года	(8 358)	(5 339)	(1 607)	(1 465)	(11)	(16 780)
Начисленная амортизация	(1 819)	(2 751)	(1 328)	(670)	-	(6 568)
Выбытия	304	419	102	279	-	1 104
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	233	32	-	21	-	286
Реклассификация в запасы	5	55	2	1	-	63
Реклассификация между группами	-	(6)	4	2	-	-
На 31 декабря 2023 года	(9 635)	(7 590)	(2 827)	(1 832)	(11)	(21 895)
Балансовая стоимость						
На 1 января 2022 года	12 178	9 821	1 865	1 188	4 737	29 789
На 31 декабря 2022 года	13 126	14 665	18 055	1 197	8 880	55 923
На 31 декабря 2023 года	15 542	13 777	20 063	1 587	9 935	60 904

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

(а) Начисленная амортизация

Начисленная амортизация в 2023 году включена в себестоимость реализованной продукции в сумме 5 505 миллионов рублей, в коммерческие расходы в сумме 107 миллионов рублей, в административные расходы в сумме 956 миллионов рублей (в 2022 году: 5 128 миллионов рублей, 113 миллионов рублей, 897 миллионов рублей соответственно).

(b) Права аренды

По состоянию на 31 декабря 2023 года чистая балансовая стоимость арендуемого имущества составляла 8 356 миллионов рублей (на 31 декабря 2022 года: 8 284 миллиона рублей). Информация о договорах аренды раскрыта в примечании 23.

(c) Поступления из запасов

В 2023 году Группа пересмотрела дальнейшее использование некоторых объектов инженерной инфраструктуры и будет их использовать в операционной деятельности сегмента «Эксплуатация». Данные объекты были переведены в состав основных средств из запасов в стоимости 667 миллионов рублей (в 2022 году: 2 136 миллионов рублей).

17 Нематериальные активы и гудвил

млн руб.	Клиентская база	Гудвил	Концессия	Проектные разработки	Программное обеспечение	Прочие	Итого
Фактическая/условно- первоначальная стоимость							
На 1 января 2022 года	10 419	839	972	2 100	1 425	1 050	16 805
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	-	-	-	-	18	29	47
Поступления	-	-	172	1 122	376	405	2 075
Выбытия	(1 706)	-	-	(523)	(96)	(210)	(2 535)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	(73)	-	-	-	-	-	(73)
Реклассификация в прочие оборотные активы	(1 525)	-	-	-	-	-	(1 525)
Реклассификация между группами	306	-	-	-	-	(306)	-
На 31 декабря 2022 года	7 421	839	1 144	2 699	1 723	968	14 794
Поступления	-	-	145	100	397	510	1 152
Выбытия	(1 658)	-	-	(2 447)	(509)	(314)	(4 928)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	(2 991)	-	-	-	-	-	(2 991)
На 31 декабря 2023 года	2 772	839	1 289	352	1 611	1 164	8 027

млн руб.	Клиентская база	Гудвил	Концессия	Проектные разработки	Программное обеспечение	Прочие	Итого
Накопленная амортизация и убытки от обесценения							
На 1 января 2022 года	-	-	(86)	(188)	(251)	(508)	(1 033)
Начисленная амортизация	-	-	(45)	(334)	(262)	(217)	(858)
Выбытия	279	-	-	222	13	154	668
Реклассификация между группами	(306)	-	-	-	-	306	-
На 31 декабря 2022 года	(27)	-	(131)	(300)	(500)	(265)	(1 223)
Начисленная амортизация	-	-	(42)	(157)	(383)	(603)	(1 185)
Выбытия	-	-	-	118	298	313	729
На 31 декабря 2023 года	(27)	-	(173)	(339)	(585)	(555)	(1 679)
Балансовая стоимость							
На 1 января 2022 года	10 419	839	886	1 912	1 174	542	15 772
На 31 декабря 2022 года	7 394	839	1 013	2 399	1 223	703	13 571
На 31 декабря 2023 года	2 745	839	1 116	13	1 026	609	6 348

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

18 Инвестиционная недвижимость

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

млн руб.	Объекты, оцениваемые		Итого
	методом дисконтированных денежных потоков	сравнительным методом	
Стоимость на 1 января 2022	-	8 012	8 012
Переведено из состава запасов	10 596	109	10 705
Изменение справедливой стоимости	13 539	(289)	13 250
Выбытие	-	(1 091)	(1 091)
Стоимость на 31 декабря 2022	24 135	6 741	30 876
Переведено в запасы	(24 135)	-	(24 135)
Изменение справедливой стоимости	-	594	594
Выбытие	-	(26)	(26)
Стоимость на 31 декабря 2023	-	7 309	7 309

Оценка справедливой стоимости

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

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

млн руб.	2023	2022
	снижение в среднем на 11%	снижение в среднем на 12,5%
Корректировки на торг		
Корректировки на местоположение	от -12% до 15%	от -2% до 15%
Корректировки на площадь	от -46% до 42%	от -51% до 75%

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

Анализ чувствительности

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

млн руб.	Изменение ставки дисконтирования		Изменение базовой цены продажи			
	+ 5%	-5%	+ 5%	-5%	+ 10%	-10%
Изменение на 31 декабря 2023 года справедливой стоимости объектов, оцениваемых						
сравнительным методом	не применимо	не применимо	365	(365)	не определялось	не определялось
Изменение на 31 декабря 2022 года справедливой стоимости объектов, оцениваемых						
методом дисконтированных денежных потоков	(3 339)	4 234	не определялось	не определялось	5 717	(5 732)
сравнительным методом	не применимо	не применимо	337	(337)	не определялось	не определялось

19 Запасы

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	507 788	445 221
Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы	30 097	29 156
Сырье и материалы	17 309	21 160
Актив в форме права пользования	4 255	16 590
	559 449	512 127
Обесценение	(2 561)	(2 158)

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

Незавершенное строительство в сумме 433 514 миллионов рублей относится к объектам, подлежащим завершению более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2022 года: 399 698 миллионов рублей).

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

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

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

20 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

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

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

(а) Приобретение ассоциированных компаний

Приобретение долей участия в девелоперских проектах

В 2023 году Группа вошла в состав участников нескольких компаний путем приобретения, в том числе у связанной стороны (см. прим. 33), долей в материнских компаниях групп застройщиков, владеющих земельными участками под девелоперские проекты в Москве и Санкт-Петербурге. Доля Группы в уставном капитале данных компаний составила 50%, а совокупная сумма вознаграждения 8 619 миллионов рублей, которые были выплачены в 2023 году. Информация о приобретении указана в таблице ниже:

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

Группа не контролирует финансовую и операционную политику приобретенных компаний, поэтому классифицирует свое участие как инвестиции в ассоциированные компании и учитывает их методом долевого участия. Операции с приобретенными ассоциированными компаниями и остатки по таким операциям раскрыты в примечании 33.

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

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

Приобретение прочих отдельно несуществственных ассоциированных компаний

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

В 2022 году существенных приобретений ассоциированных компаний не было.

(b) Совместные предприятия

В августе 2023 года Группа вошла в состав участников нескольких компаний путем приобретения у связанной стороны (см. прим. 33) долей в материнской компании группы застройщиков, реализующих девелоперские проекты разной степени готовности в Москве. Доля Группы в уставном капитале данных компаний составила 50%, а совокупная сумма вознаграждения 5 065 миллионов рублей, которые были выплачены в 2023 году. Группа осуществляет совместный контроль над данной группой застройщиков.

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

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

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

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

21 Прочие инвестиции

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Внеоборотные		
Займы, предоставленные в рублях по фиксированной ставке 8% - 19,5%	2 704	1 331
Прочие инвестиции	155	133
	2 859	1 464
Убыток от обесценения	(18)	(18)
Оборотные		
Займы, предоставленные в рублях по фиксированной ставке 8% - 19,5%	3 910	1 656
Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	-	981
	3 910	2 637
Убыток от обесценения	(168)	(241)

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

22 Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочная		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам реализации объектов недвижимости	370	237
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	2 612	-
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	520	594
Прочая дебиторская задолженность	1 630	2 461
	5 132	3 292
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 31 (b))	(8)	-
Краткосрочная		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	281 847	272 264
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация»	8 607	12 329
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	6 319	5 159
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	54 169	44 422
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	70 089	37 130
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	9 503	11 175
Дебиторская задолженность по налогам	32 794	25 366
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	6 740	1 086
Прочая дебиторская задолженность	17 108	17 625
	487 176	426 556
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 31 (b))	(15 023)	(5 679)
Убыток от обесценения нефинансовых активов (см. прим. 25)	(3 775)	(2 591)

23 Аренда

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

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

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2023 года	16 590	838	7 094	352	24 874
Заключение новых договоров аренды	2 093	466	2 660	6	5 225
Модификация договоров аренды	(10 376)	101	(1 048)	(208)	(11 531)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(541)	-	-	-	(541)
Амортизация, отраженная в себестоимости строительных услуг и прочей деятельности	-	(162)	(1 370)	(89)	(1 621)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(241)	-	-	(241)
Выбытия дочерних компаний	(3 515)	(145)	(93)	3	(3 750)
Изменение стоимости при пересчете в валюту представления отчетности	52	-	-	-	52
Реклассификация в незавершенное строительство объектов недвижимости	(48)	-	-	-	(48)
Перевод в собственные основные средства	-	30	170	(8)	192
На 31 декабря 2023 года	4 255	887	7 413	56	12 611

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

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2023 года	12 167	1 020	6 220	342	19 749
Заключение новых договоров аренды	2 093	465	2 660	6	5 224
Модификация договоров аренды	(10 376)	94	(115)	(209)	(10 606)
Процентные расходы по аренде	615	114	582	11	1 322
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(1 935)	(385)	(4 110)	(76)	(6 506)
Выбытия дочерних компаний	(93)	(262)	(93)	(1)	(449)
Изменение стоимости при пересчете в валюту представления отчетности	85	-	-	-	85
На 31 декабря 2023 года	2 556	1 046	5 144	73	8 819

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

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

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2022 года	13 985	821	4 547	205	19 558
Заключение новых договоров аренды	9 205	111	2 930	193	12 439
Модификация договоров аренды	(4 540)	(49)	1 008	101	(3 480)
Поступление в рамках сделки по приобретению бизнеса	-	472	275	12	759
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(998)	(104)	(1 516)	(143)	(2 761)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(342)	-	-	(342)
Выбытия дочерних компаний	-	(68)	-	-	(68)
Изменение стоимости при пересчете в валюту представления отчетности	(643)	-	-	-	(643)
Реклассификация в незавершенное строительство объектов недвижимости	(419)	-	-	-	(419)
Перевод в собственные основные средства	-	(3)	(150)	(16)	(169)
На 31 декабря 2022 года	16 590	838	7 094	352	24 874

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

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2022 года	10 498	923	4 325	184	15 930
Заключение новых договоров аренды	9 205	108	2 948	192	12 453
Модификация договоров аренды	(4 542)	(59)	962	101	(3 538)
Поступление в рамках сделки по приобретению бизнеса	-	472	275	12	759
Процентные расходы по аренде	1 012	114	619	31	1 776
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(3 716)	(462)	(2 909)	(178)	(7 265)
Выбытия дочерних компаний	-	(76)	-	-	(76)
Изменение стоимости при пересчете в валюту представления отчетности	(290)	-	-	-	(290)
На 31 декабря 2022 года	12 167	1 020	6 220	342	19 749

Затраты на аренду с переменными арендными платежами, не учитываемыми в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в активах и обязательствах в составе консолидированного отчета о финансовом положении, были учтены в составе незавершенного строительства в сумме 2 261 миллион рублей, а также отражены в текущих расходах в сумме 273 миллиона (в 2022 году: 2 537 миллионов рублей и 195 миллионов рублей соответственно).

Будущие затраты на аренду с переменными ставками ориентировочно с 2024 по 2038 годы Группа оценивает в сумме 17 960 миллионов рублей по состоянию на 31 декабря 2023 года (на 31 декабря 2022 года: 22 183 миллиона рублей). Будущие затраты преимущественно состоят из расходов на аренду земельных участков под застройку.

24 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Денежные средства в кассе	-	1
Остатки денежных средств на банковских счетах	134 957	165 925
Денежные средства с ограничением к использованию	3 690	2 515
Денежные средства и их эквиваленты	138 647	168 441

По состоянию на 31 декабря 2023 года денежные средства в сумме 1 869 миллионов рублей размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2022 года: 19 315 миллионов рублей) в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

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

млн руб.	2023	2022
На 1 января	326 846	201 997
Поступление на счета эскроу	371 009	327 851
Приобретение дочерних компаний	2 604	-
Раскрытие счетов эскроу, в том числе	(327 330)	(203 002)
зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию	(185 557)	(98 834)
зачтено в счет погашения задолженности по процентам по проектному финансированию	(3 901)	(138)
На 31 декабря	373 129	326 846

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 31.

25 Убытки от обесценения нефинансовых активов

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

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

(a) Основные средства

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

(b) Запасы

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

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

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

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

Чистый доход от восстановления обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, в 2023 году составил 225 миллионов рублей (в 2022 году: чистый убыток от обесценения 959 миллионов рублей).

Анализ чувствительности

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

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт	1 763	213
Увеличение ставки дисконтирования на 10 процентных пунктов	5 083	3 133
Уменьшение прогнозных цен продажи на 5%	2 705	1 125
Уменьшение прогнозных цен продажи на 15%	7 756	5 895
Перенос сроков начала строительства новых корпусов на один год	2 385	831

(с) Авансы выданные

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

Движение резерва под обесценение нефинансовых активов

млн руб.	Обесценение на 1 января 2023 года	Начисление резерва и списание активов		Восстановление резерва		Списание резерва в счет выбытия актива	Использование резерва	Изменения в результате выбытия дочерних компаний	Обесценение на 31 декабря 2023 года
		в составе себестоимости	в составе убытков от обесценения	в составе себестоимости	в составе убытков от обесценения				
Основные средства	(613)	-	(56)	-	-	1	-	-	(668)
Запасы, в том числе	(2 158)	(900)	(907)	604	-	94	666	40	(2 561)
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	(139)	(601)	(907)	139	-	-	-	-	(1 508)
Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы	(988)	(195)	-	184	-	-	581	-	(418)
Сырье и материалы	(1 031)	(104)	-	281	-	94	85	40	(635)
Авансы выданные	(3 400)	-	(3 147)	-	1 024	-	-	-	(5 523)
Итого	(6 171)	(900)	(4 110)	604	1 024	95	666	40	(8 752)

млн руб.	Обесценение на 1 января 2022 года	Начисление резерва и списание активов		Восстановление резерва		Списание резерва в счет выбытия актива	Использование резерва	Изменения в результате выбытия дочерних компаний	Обесценение на 31 декабря 2022 года
		в составе себестоимости	в составе убытков от обесценения	в составе себестоимости	в составе убытков от обесценения				
Основные средства	(519)	-	(95)	-	-	1	-	-	(613)
Запасы, в том числе	(2 635)	(1 101)	-	725	-	-	840	13	(2 158)
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	(650)	-	-	510	-	-	1	-	(139)
Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы	(1 564)	(487)	-	215	-	-	839	9	(988)
Сырье и материалы	(421)	(614)	-	-	-	-	-	4	(1 031)
Авансы выданные	(1 164)	-	(3 017)	-	781	-	-	-	(3 400)
Итого	(4 318)	(1 101)	(3 112)	725	781	1	840	13	(6 171)

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

В январе 2023 года согласно дополнительным соглашениям к договорам о беспоставочных финансовых инструментах, заключенных с одним из крупнейших банков Российской Федерации (далее – «Банк») в 2017 и 2018 годах, максимальный срок пролонгации контрактов по инициативе одной из сторон был продлен до 31 января 2026 года.

В августе 2023 года Группа произвела досрочное исполнение этих беспоставочных контрактов на собственные акции. В результате погашения сумма выплаты в пользу Группы составила 33 515 миллионов рублей. Одновременно Группа заключила новый контракт о беспоставочном финансовом инструменте на акции Группы, в период действия которого Группа обязана производить ежеквартальные промежуточные платежи, рассчитанные по ключевой ставке ЦБ РФ+1,99%. Дата истечения контракта – 31 января 2026 года.

Стороны нового договора на дату окончания его срока действия компенсируют разницу между форвардной и рыночной стоимостью акций Группы. Для покрытия рисков, связанных с текущей макроэкономической ситуацией, контрагенту был выплачен обеспечительный платеж в дату заключения договора в размере 33 515 миллионов рублей, который учитывается при определении справедливой стоимости финансового инструмента.

В 2023 году изменение стоимости финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости, представлено следующим образом:

млн руб.

Справедливая стоимость беспоставочных финансовых инструментов, заключенных в 2017 и 2018 годах, на 1 января 2023 года	29 031
Убыток от прекращения признания беспоставочных финансовых инструментов, заключенных в 2017 и 2018 годах	(2 492)
Изменение справедливой стоимости	(515)
Ежеквартальные промежуточные платежи	2 826
Справедливая стоимость беспоставочного финансового инструмента, заключенного в 2023 году, на 31 декабря 2023 года	28 850

Оценка справедливой стоимости беспоставочных финансовых инструментов по состоянию на отчетную дату была произведена исходя из следующих основных допущений и условий договоров:

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
	Беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в 2023 году	Беспоставочные финансовые инструменты, заключенные в 2017 и 2018 годах
Количество акций по договору:	99 894 270 штук	81 668 268 штук
Стоимость одной акции, используемая в расчете:	669.04 рублей	597.43 рублей
Ставка ежеквартальных промежуточных платежей:	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,99%	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,8% Ключевая ставка ЦБ РФ+2,2%
Дата истечения срока:	31 января 2026 года	31 января 2023 года
Максимальный (конечный) срок пролонгации договора по инициативе одной из сторон:	не предусмотрен	каждые 6 месяцев, но не позднее 31 января 2023 года
Безрисковая ставка:	12,51%	6,68%
Ставка дисконтирования с учетом кредитного риска:	12,63%	7,4%
Годовая ставка дисконтирования обязательства по промежуточным платежам:	16,55%	8,76%

Анализ чувствительности

Уменьшение прогнозной цены акций Группы на 5% привело бы к снижению стоимости беспоставочного финансового инструмента, заключенного в 2023 году, на 3 335 миллионов рублей (на 31 декабря 2022 года: снижение стоимости беспоставочных финансовых инструментов, заключенных в 2017 и 2018 годах, на 643 миллиона рублей и 1 795 миллионов рублей соответственно).

По состоянию на 31 декабря 2023 года было дополнительно рассчитано влияние уменьшения прогнозной цены акций Группы на 30% на снижение стоимости беспоставочного финансового инструмента, заключенного в 2023 году, которое составило 18 441 миллион рублей (на 31 декабря 2022 года: снижение стоимости беспоставочных финансовых инструментов, заключенных в 2017 и 2018 годах, на 3 857 миллионов рублей и 10 772 миллиона рублей соответственно).

Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к снижению стоимости беспоставочного финансового инструмента, заключенного в 2023 году, на 729 миллионов рублей.

Уменьшение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к увеличению стоимости беспоставочного финансового инструмента, заключенного в 2023 году, на 749 миллионов рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года анализ чувствительности к изменению ставок дисконтирования показал отсутствие существенного влияния на изменение стоимости беспоставочных финансовых инструментов.

27 Собственный капитал

(a) Дивиденды

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

В 2023 и 2022 годах Компания не объявляла и не выплачивала дивиденды.

(b) Операции с собственными акциями

В 2023 году на основе решения Правления Группа выкупила собственные акции на общую сумму 22 378 миллионов рублей (в 2022 году: 5 874 миллиона рублей).

В 2023 году в рамках сделки РЕПО Группа продала собственные акции за 4 022 миллиона рублей и одновременно приняла на себя обязательство их обратного выкупа в 2024 году.

(c) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, составившего 647 633 тысячи акций (в 2022 году: 656 165 тысяч акций). Общее количество выпущенных акций Группы, формирующих уставный капитал, не изменилось между началом и концом отчетного периода.

У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

Ниже приводятся результаты сверки средневзвешенного количества акций.

тыс. акций	2023	2022
Выпущено на 1 января	660 497	660 497
Влияние сделок по покупке и продаже собственных акций	(12 864)	(4 332)
Средневзвешенное количество акций за отчетный период	647 633	656 165

28 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы кредитному риску изменения процентных ставок и валютному риску содержится в примечании 31.

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	47 711	47 389
Необеспеченные займы полученные	145	-
Проектное финансирование	517 128	475 390
Обеспеченные банковские кредиты	10 409	12 663
Проценты к уплате	22 903	12 753
	598 296	548 195
Краткосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	3 486	20 807
Необеспеченные банковские кредиты	2 081	-
Необеспеченные займы полученные	549	547
Проектное финансирование	46 934	33 929
Обеспеченные банковские кредиты	2 744	2 671
Обязательство по договору РЕПО (см. прим. 27)	4 022	-
Проценты к уплате	2 885	2 452
	62 701	60 406
	660 997	608 601

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

- права аренды/собственности земельных участков общей площадью 1 137 га (на 31 декабря 2022 года: 1 036 га), балансовой стоимостью 200 170 миллионов рублей (на 31 декабря 2022 года: 221 727 миллионов рублей);
- акции/доли следующих дочерних компаний:

	Процентная доля акционерного/ уставного капитала в залоге	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
ООО «Пик-Брокер»	-	100%
ЗАО «Стройбизнесцентр»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Тирон»	99,999%	99,999%
АО «Специализированный застройщик «Кунцево-инвест»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «Зеленоградский»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Столичный комплекс»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Лзсмик»	99,9999%	99,9999%
ООО «Специализированный застройщик «Волоколамское шоссе 24»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Большая Очаковская»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15»	99%	99%
АО «Специализированный застройщик «Монетчик»	99%	99%
АО «Специализированный застройщик «Волжский парк»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ГрадОлимп»	99,9%	99,9%

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

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

Процентная доля акционерного/
уставного капитала в залоге

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
ООО «Специализированный застройщик «Созвездие»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик Стройком»	100%	-
АО «Порт-Сити»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Улица Ботаническая»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Лужнецкий квартал»	100%	-
АО «Красный нефтяник»	97,77%	-
ООО «Специализированный застройщик «Оптимал»	50%	-
ООО «Специализированный застройщик «Проект Строй»	100%	-
АО «Автокомбинат № 14»	96%	-

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

Выпуск и погашение облигаций

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

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

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

Справедливая стоимость облигаций раскрыта в примечании 31 (е).

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

млн руб.	Вал.	Номинальная ставка, %	Срок платежа	31 декабря 2023 года		31 декабря 2022 года	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Проектное финансирование	руб	От 7% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,25%	2024-2030	108 829	108 765	59 963	59 422
Проектное финансирование	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 3,5% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,57%	2023	-	-	12 916	12 908
Проектное финансирование	руб	переменная*	2024-2036	481 949	455 297	457 144	436 989
Обеспеченные банковские кредиты	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 1,95% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3%	2024-2029	13 153	13 153	15 334	15 334
Необеспеченные банковские кредиты	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 2,15% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2,35%	2024-2025	2 081	2 081	-	-
Обязательство по договору РЕПО	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 1,85%	по требованию	4 022	4 022	-	-
Необеспеченные займы полученные	руб	От 2% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2%	2024-2025	694	694	547	547
Еврооблигации	долл. США	5,625%	2026	8 328	8 328	9 469	9 469
Облигации	долл. США	5,625%	2026	32 407	32 384	27 458	27 435
Облигации	руб	7,4%-8,25%	2024	3 497	3 486	23 901	23 814
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 0,5%	2028	7 000	6 999	7 000	6 999
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 1,5%	2023	-	-	479	479
				661 960	635 209	614 211	593 396

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

Сверка изменений обязательств/активов и денежных потоков от финансовой деятельности

млн руб.	Обязательства			Активы	Собственный капитал			
	Облигации, за вычетом выкупленных Группой	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	Неконтролирующая доля	Добавочный капитал и собственные акции, выкупленные у акционеров, в том числе проданные по договору РЕПО	Дивиденды к уплате	Итого
На 1 января 2023 года	68 610	539 991	19 749	(29 031)	4 238	(10 673)	-	592 884
Поступления	-	390 547	-	-	-	-	-	390 547
Поступление по договору РЕПО	-	4 022	-	-	-	-	-	4 022
Выплаты	(26 649)	(159 090)	(5 175)	(2 826)	(750)	(22 378)	(74)	(216 942)
Поступление по досрочному исполнению	-	-	-	33 515	-	-	-	33 515
Обеспечительный платеж	-	-	-	(33 515)	-	-	-	(33 515)
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	(26 649)	235 479	(5 175)	(2 826)	(750)	(22 378)	(74)	177 627
Начисленные проценты	4 127	72 533	1 322	-	-	-	-	77 982
Проценты уплаченные	(3 627)	(13 643)	(1 322)	-	-	-	-	(18 592)
Заключение новых договоров аренды	-	-	5 224	-	-	-	-	5 224
Модификация договоров аренды	-	-	(10 606)	-	-	-	-	(10 606)
Прекращение признания и переоценка беспоставочных финансовых инструментов	-	-	-	3 007	-	-	-	3 007
Начисление дивидендов	-	-	-	-	-	-	104	104
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов	-	(189 458)	-	-	-	-	-	(189 458)
Приобретение дочерних компаний, классифицированных как актив	-	2 841	-	-	-	-	-	2 841
Реклассификация в кредиторскую задолженность	-	(3 244)	-	-	-	-	-	(3 244)
Признание экономии на процентных расходах по проектному финансированию при использовании счетов эскроу	-	(35 610)	-	-	-	-	-	(35 610)
Курсовые разницы при пересчете из других валют	9 770	-	-	-	-	-	-	9 770
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	-	-	(449)	-	-	-	-	(449)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	-	-	-	(2 499)	-	-	(2 499)
Прочие изменения	-	(123)	76	-	213	-	(30)	136
На 31 декабря 2023 года	52 231	608 766	8 819	(28 850)	1 202	(33 051)	-	609 117

	Обязательства			Активы	Собственный капитал			Итого
	Облигации, за вычетом выкупленных Группой	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	Неконтролирующая доля	Добавочный капитал и собственные акции, выкупленные у акционеров	Дивиденды к уплате	
млн руб.								
На 1 января 2022 года	85 211	362 083	15 930	(68 197)	3 421	(4 799)	-	393 649
Поступления	-	424 239	-	-	-	-	-	424 239
Выплаты	(14 649)	(194 701)	(5 489)	(2 121)	(142)	(5 874)	(39)	(223 015)
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	(14 649)	229 538	(5 489)	(2 121)	(142)	(5 874)	(39)	201 224
Начисленные проценты	5 569	58 555	1 776	-	-	-	-	65 900
Проценты уплаченные	(5 560)	(16 831)	(1 776)	-	-	-	-	(24 167)
Заключение новых договоров аренды	-	-	12 453	-	-	-	-	12 453
Модификация договоров аренды	-	-	(3 538)	-	-	-	-	(3 538)
Переоценка беспоставочных финансовых инструментов	-	-	-	41 287	-	-	-	41 287
Начисление дивидендов	-	-	-	-	-	-	40	40
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов	-	(98 972)	-	-	-	-	-	(98 972)
Поступление в рамках сделки по приобретению бизнеса	-	8 989	759	-	-	-	-	9 748
Приобретение дочерних компаний, классифицированных как актив	-	36 921	-	-	-	-	-	36 921
Реклассификация в кредиторскую задолженность	-	(3 200)	-	-	-	-	-	(3 200)
Признание экономии на процентных расходах по проектному финансированию при использовании счетов эскроу	-	(37 002)	-	-	-	-	-	(37 002)
Курсовые разницы при пересчете из других валют	(1 961)	(87)	-	-	-	-	-	(2 048)
Прочие изменения	-	(3)	(366)	-	959	-	(1)	589
На 31 декабря 2022 года	68 610	539 991	19 749	(29 031)	4 238	(10 673)	-	592 884

29 Резервы и условные обязательства

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по убыточным контрактам	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
На 1 января 2023 года	35 536	507	2 504	490	39 037
Начисление резерва	12 688	4 284	1 554	222	18 748
Восстановление резерва	(1 305)	(433)	(199)	-	(1 937)
Использование резерва	(25 390)	(3 534)	(349)	(150)	(29 423)
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	-	-	(298)	-	(298)
На 31 декабря 2023 года	21 529	824	3 212	562	26 127

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по убыточным контрактам	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
На 1 января 2022 года	34 031	869	1 909	560	37 369
Начисление резерва	19 844	3 613	1 354	189	25 000
Восстановление резерва	(2 148)	(1 514)	(276)	(124)	(4 062)
Использование резерва	(16 100)	(2 460)	(423)	(135)	(19 118)
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	(91)	(1)	(60)	-	(152)
На 31 декабря 2022 года	35 536	507	2 504	490	39 037

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

Резерв на завершение строительства

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

Кроме того, резерв на завершение строительства включает оценочную величину расходов на завершение сделок по приобретению земельных участков под проекты, в которых началась продажа объектов недвижимости, в сумме 3 731 миллион рублей по состоянию на 31 декабря 2023 года (на 31 декабря 2022 года: 7 634 миллиона рублей).

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

В 2023 году эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости, составил 1 406 миллионов рублей (в 2022 году: 1 100 миллионов рублей).

Условные обязательства по уплате налогов

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

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

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа цен применительно к некоторым операциям между компаниями Группы на внутреннем рынке. Начиная с 2019 года контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 миллиард рублей, число таких операций в 2023 году и в 2022 году было незначительным.

Российские налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями Группы в дополнение к проверкам трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что налогоплательщик искажил сведения об объектах налогообложения, подлежащих отражению в налоговом и (или) бухгалтерском учете либо налоговой отчетности. Кроме того, пристальное внимание стало уделяться проверяющими и контролирующими органами к сделкам с иностранными компаниями и их деятельности. Практика применения концепции бенефициарного владения доходами, налогообложения контролируемых иностранных компаний, определения правил налогового резидентства только развивается и может влиять на налоговую позицию Группы.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

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

Резерв и условные обязательства по судебным разбирательствам

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод в размере 3 212 миллионов рублей (на 31 декабря 2022 года: 2 504 миллиона рублей).

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

Резерв по гарантийным обязательствам

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ. Возможные гарантийные обязательства на 31 декабря 2023 года составляют 562 миллиона рублей (на 31 декабря 2022 года: 490 миллионов рублей).

Условные обязательства по страхованию

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

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

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

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

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

30 Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочная		
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	25 805	31 414
Кредиторская задолженность по договорам подряда	285	512
Прочие обязательства	1 889	2 459
	27 979	34 385
Краткосрочная		
Обязательства и авансы полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	120 144	97 987
Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков	1 867	3 685
Авансы полученные прочие	15 704	11 659
Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность	32 478	37 018
Торговая кредиторская задолженность сегмента «Эксплуатация»	2 846	9 015
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	13 301	19 908
Задолженность перед персоналом	11 711	9 328
Прочие налоги к уплате	36 502	33 879
Кредиторская задолженность перед владельцами неконтролирующих долей	1 560	1 496
Прочие обязательства в рамках сделок по продаже земельных участков	27 177	9 986
Прочая кредиторская задолженность	13 638	13 188
	276 928	247 149

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

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 31.

31 Финансовые инструменты

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств (см. прим. 31 (е)), а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Уровень 1			
Финансовые активы:			
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	26	28 850	29 031
Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	21	-	981
Финансовые обязательства:			
Облигации, выпущенные без обеспечения	28	(52 672)	(68 626)
Уровень 3			
Активы:			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	22	323 141	311 755
Прочие инвестиции, включая займы выданные, и инвестиции, учитываемые методом долевого участия	20,21	81 460	54 427
Обязательства:			
Кредиты и займы	28	(608 325)	(539 975)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	23	(8 819)	(19 749)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	30	(117 419)	(123 500)
		(353 784)	(355 656)

(а) Общий обзор

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

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

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

Система управления рисками

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

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

Комитет по аудиту Группы контролирует то, каким образом руководство обеспечивает соблюдение политики и процедур Группы по управлению рисками, и анализирует адекватность системы

управления рисками применительно к рискам, которым подвергается Группа. Комитет по аудиту осуществляет свои надзорные функции в тесном взаимодействии со службой внутреннего аудита.

(b) Кредитный риск

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

(i) Продажа квартир физическим лицам

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

(ii) Дебиторская задолженность организаций

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

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

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

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

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

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

Подробная информация о концентрации выручки представлена в примечании 7.

(iii) Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ

При просрочке оплат за услуги ЖКХ более чем на 3 месяца Группа использует усиленные процедуры по информированию должников о задолженности, а в дальнейшем может принять меры принудительного взыскания. Ожидаемые кредитные убытки были оценены на основании накопленной статистики за последние три года по собираемости долгов с учетом сроков просрочки платежей, в том числе с учетом экономического положения региона предоставления услуги. Основные дебиторы – собственники жилых помещений.

(iv) Гарантии

Как правило, Группа выдает гарантии только по обязательствам своих дочерних компаний, за исключением некоторых поставщиков и подрядчиков, оказывающих строительные услуги, которым Группа выдала поручительства. По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года сумма таких поручительств не превышала 1 000 миллион рублей. Кроме этого, в 2021 году Группа выдала поручительство банку по предоставленной банком гарантии по обязательствам совместного предприятия Группы. На 31 декабря 2023 года и на 31 декабря 2022 года лимит по этому поручительству составлял 2 223 миллиона рублей. Группа приняла решение учитывать указанный договор по МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (см. прим. 6). По состоянию на 31 декабря 2023 года балансовая стоимость обязательства, учтенного в составе прочих краткосрочных обязательств, составила 34 миллиона рублей.

Уровень кредитного риска

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

млн руб.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	6 769	3 120
Дебиторская задолженность, включая активы по договору	323 141	311 755
Денежные средства и их эквиваленты	138 647	168 441
	468 557	483 316

Убытки от обесценения

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

млн руб.	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность	Итого
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2023 года	259	5 679	5 938
Использование резерва	(50)	(29)	(79)
Начисление резерва	54	11 738*	11 792
Восстановление резерва	(77)	(1 691)	(1 768)
Выбытие резерва	-	(674)	(674)
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2023 года	186	15 023	15 209

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

млн руб.	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность	Итого
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2022 года	385	4 513	4 898
Использование резерва	(12)	(7)	(19)
Начисление резерва	183	2 906	3 089
Восстановление резерва	(297)	(1 587)	(1 884)
Выбытие резерва	-	(146)	(146)
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2022 года	259	5 679	5 938

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

(v) Дебиторская задолженность, включая активы по договору

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 31 декабря 2023 года	Обесценение на 31 декабря 2023 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2022 года	Обесценение на 31 декабря 2022 года
Высокий	296 897	(24)	273 151	(14)
Выше среднего	12 901	(287)	23 892	(1 225)
Средний	7 545	(1 097)	6 275	(258)
Ниже среднего	494	(161)	55	(14)
Низкий	1 093	(473)	1 109	(544)
Дефолт	12 851	(11 999)	1 865	(1 490)
Итого	331 781	(14 041)	306 347	(3 545)

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

Группа присваивает контрагентам следующие категории рейтингов:

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

(vi) Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ

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

(vii) Прочие инвестиции

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 31 декабря 2023 года	Обесценение на 31 декабря 2023 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2022 года	Обесценение на 31 декабря 2022 года
Высокий	6 296	(1)	983	-
Выше среднего	220	(7)	3 013	(24)
Средний	278	(17)	139	(11)
Ниже среднего	1	(1)	-	-
Дефолт	160	(160)	225	(224)
Итого	6 955	(186)	4 360	(259)

(viii) Денежные средства

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

(с) Риск ликвидности

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

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

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

С 1 июля 2019 года согласно требованиям законодательства РФ Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. По оценкам руководства, переход Группы на расчеты с покупателями с использованием эскроу-счетов не оказывает существенного влияния на способность Группы своевременно оплачивать свои обязательства, так как по завершению строительства жилого дома производится зачисление

денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства (см. прим. 36 (b)(i)).

Риск соблюдения условий договоров

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

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

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

31 декабря 2023 года

млн руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору						
		0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	Итого
Банковские кредиты	579 296	9 384	42 385	165 535	156 813	161 655	70 240	606 012
Облигации	51 197	1 748	1 748	-	40 736	7 000	-	51 232
Займы и обязательство по договору РЕПО	4 716	4 136	435	145	-	-	-	4 716
Проценты к уплате*	25 788	15 622	12 266	50 867	57 405	58 299	11 280	205 739
Торговая и прочая кредиторская задолженность	167 192	139 189	3 795	7 448	6 421	16 914	15 945	189 712
Обязательства по аренде	8 819	3 023	2 299	2 960	979	513	857	10 631
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	(28 850)	3 097	3 152	6 268	1 185	-	-	13 702
	808 158	176 199	66 080	233 223	263 539	244 381	98 322	1 081 744

31 декабря 2022 года

млн руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору						
		0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	Итого
Банковские кредиты	524 653	20 424	16 187	106 491	156 501	150 480	95 274	545 357
Облигации	68 196	19 135	1 748	3 497	-	36 927	7 000	68 307
Займы	547	40	507	-	-	-	-	547
Проценты к уплате*	15 205	7 830	8 130	25 026	37 594	59 274	13 283	151 137
Торговая и прочая кредиторская задолженность	168 203	131 186	8 194	9 176	6 788	16 434	10 160	181 938
Обязательства по аренде	19 749	4 556	3 785	6 095	3 925	3 910	1 755	24 026
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	(29 031)	393	-	-	-	-	-	393
	767 522	183 564	38 551	150 285	204 808	267 025	127 472	971 705

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

(d) Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение валютных курсов, процентных ставок или цен на акции, могут повлиять на прибыль Группы или стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов (анализ чувствительности по финансовым инструментам, учитываемым по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке, представлен в прим. 26). Управление рыночным риском осуществляется с целью удерживать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

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

(i) Валютный риск

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

млн руб.	Выражены в долл. США		Выражены в филиппинском песо		Итого	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Денежные средства и их эквиваленты	8	253	5	125	13	378
Дебиторская задолженность	128	98	9 558	2 434	9 686	2 532
Кредиты и займы	-	-	-	612	-	612
Облигации	(40 735)	(36 927)	-	-	(40 735)	(36 927)
Кредиторская задолженность	(189)	(127)	(741)	(142)	(930)	(269)
Обязательство по аренде	-	-	(345)	(286)	(345)	(286)
	(40 788)	(36 703)	8 477	2 743	(32 311)	(33 960)

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

Анализ чувствительности

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

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

млн руб.	2023	2022
Доллар США	12 236	11 011
Филиппинское песо	(2 543)	(823)
	9 693	10 188

Укрепление курса рубля по отношению к данным валютам на 30% по состоянию на 31 декабря 2023 года и на 31 декабря 2022 года имело бы противоположный эффект при сохранении вышеуказанных числовых значений при условии, что все остальные переменные остаются неизменными.

(ii) Риск изменения процентных ставок

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

Уровень риска

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы включали:

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Финансовые активы с переменной ставкой		28 850	29 031
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	26	28 850	29 031
Финансовые активы с фиксированной ставкой		92 223	87 804
Банковские депозиты в составе денежных средств и их эквивалентов		80 477	80 544
Долгосрочная дебиторская задолженность	22	5 132	3 292
Займы выданные	21	6 614	2 987
Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	21	-	981
Финансовые обязательства с переменной ставкой		(586 989)	(532 131)
Кредиты и займы	28	(586 989)	(532 131)
Финансовые обязательства с фиксированной ставкой		(85 583)	(120 228)
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков		(28 544)	(39 214)
Кредиты и займы	28	(48 220)	(61 265)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	23	(8 819)	(19 749)
		(551 499)	(535 524)

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

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

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

Изменение ставок процента на 1 процентный пункт на 31 декабря 2023 года увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов ориентировочно на 3 148 миллионов рублей (на 31 декабря 2022 года: на 2 133 миллиона рублей).

По состоянию на 31 декабря 2023 года и на 31 декабря 2022 года было дополнительно рассчитано влияние изменения ставок процента на 5 процентных пунктов на величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов. Изменение ставок процента на 5 процентных пунктов на 31 декабря 2023 года увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов ориентировочно на 15 741 миллион рублей (на 31 декабря 2022 года: на 10 664 миллиона рублей).

(е) Справедливая и балансовая стоимость

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

По состоянию на 31 декабря 2023 года справедливая стоимость всех размещенных облигаций, за вычетом еврооблигаций и выкупленных Группой, была ниже балансовой стоимости на 1 622 миллиона рублей (на 31 декабря 2022 года справедливая стоимость была ниже балансовой стоимости на 2 729 миллионов рублей).

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

(ф) Управление капиталом

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

Совет директоров держит под контролем структуру капитала, а именно отношение величины чистой задолженности к скорректированной EBITDA. Порядок расчета сумм чистой задолженности и скорректированной EBITDA раскрывается в примечании 38.

32 Основные дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа контролировала 398 юридических лиц (на 31 декабря 2022 года: 423 юридических лица). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность. Основные дочерние компании включают 122 компании-застройщика (на 31 декабря 2022 года: 130 компаний-застройщиков), в которых Группа не имеет существенной неконтролирующей доли владения, за исключением шести компаний-застройщиков с неконтролирующей долей от 24,99% до 50%, а также указанные в таблице ниже:

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

33 Операции со связанными сторонами

(а) Отношения контроля

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года у Группы отсутствовала непосредственная или конечная материнская компания.

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

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

В 2023 году компании, аффилированные с С.Э. Гордеевым, продали 20% акций. На 31 декабря 2023 года доля аффилированных с С.Э. Гордеевым лиц составила 32,49 % акций Компании, поэтому по состоянию на 31 декабря 2023 года С.Э.Гордеев перестал быть контролирующим акционером.

(b) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников в отчетном году, составили:

млн руб.	2023	2022
Заработная плата и премии	2 682	2 209
Страховые взносы	418	339
Итого	3 100	2 548

(с) Балансовые остатки со связанными сторонами

млн руб.	31 декабря 2023 года			31 декабря 2022 года		
	Совместные предприятия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Совместное предприятие	Прочие связанные стороны	Итого
Займы, предоставленные в рублях по ставке от 8% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,2%, долгосрочные	-	2 363	2 363	-	1 312	1 312
Займы, предоставленные в рублях по ставке от ключевой ставки ЦБ РФ + 3% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,5%, краткосрочные	-	2 296	2 296	-	-	-
Дебиторская задолженность долгосрочная	1 636	-	1 636	2 461	-	2 461
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	10 180	-	10 180	8 178	126	8 304
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация»	92	-	92	-	-	-
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	1 212	402	1 614	510	-	510
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	16	2 238	2 254	-	1 134	1 134
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	-	49 255	49 255	-	24 000	24 000
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	-	271	271	-	440	440
Прочая дебиторская задолженность	1 140	7 547	8 687	585	6	591
Долгосрочные проценты к уплате	(39)	-	(39)	(92)	-	(92)
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	(17)	-	(17)	(21)	-	(21)
Обязательства и авансы полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	(18 507)	(12)	(18 519)	(13 971)	-	(13 971)
Авансы полученные прочие	(976)	(981)	(1 957)	-	(44)	(44)
Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность	(37)	(529)	(566)	(11)	(465)	(476)
Прочие обязательства в рамках сделок по приобретению земельных участков	(18 289)	(8 888)	(27 177)	(9 986)	-	(9 986)
Прочая кредиторская задолженность	(1 897)	(76)	(1 973)	(367)	(9)	(376)
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	(19)	-	(19)	(14)	-	(14)
Итого	(25 505)	53 886	28 381	(12 728)	26 500	13 772

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

(d) Обороты со связанными сторонами

млн руб.	2023			2022		
	Совместные предприятия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Совместное предприятие	Прочие связанные стороны	Итого
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	47 842	-	47 842	35 912	10	35 922
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	326	-	326	71	-	71
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	74	236	310	24	572	596
Реализация квартир руководящим сотрудникам	-	64	64	-	48	48
Приобретение товаров и услуг	(252)	(6 159)	(6 411)	(49)	(3 118)	(3 167)
Прочие доходы, нетто	9	39	48	-	107	107
Процентные доходы	-	201	201	-	118	118
Прочие финансовые доходы	88	29	117	-	-	-
Прочие финансовые расходы	(858)	(435)	(1 293)	(794)	(174)	(968)
Итого	47 229	(6 025)	41 204	35 164	(2 437)	32 727
Займы, предоставленные в рублях по ставке от ключевой ставки ЦБ РФ + 3% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,5%	-	(3 234)	(3 234)	-	-	-
Вклад в уставный капитал ассоциированной компании за вычетом нереализованной прибыли за период	-	(508)	(508)	-	-	-
Полученные платежи/зачеты по договорам реализации земельных участков	7 582	8 887	16 469	3 218	-	3 218
Итого	7 582	5 145	12 727	3 218	-	3 218

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

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

(е) Прочие операции с прочими связанными сторонами

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

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

34 События после отчетной даты

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

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

- Группа вертикально интегрирована, использует собственные технологические платформы и решения. Эти факторы снижают негативное влияние внешних факторов рисков.
- Группа включает предприятия полного цикла, а зависимость от внешнего импорта является несущественной.
- Большинство операций, активов и обязательств Группы выражены, преимущественно, в рублях. Подверженность Группы валютным рискам более подробно раскрыта в примечании 31.
- Большинство продаж Группы производится на условиях предоплаты, поэтому Группа не ожидает роста просроченной дебиторской задолженности вследствие задержки оплаты своих обязательств покупателями. Информация о формировании резервов в отношении торговой дебиторской задолженности приведена в примечании 31.
- Часть денежных средств Группы, а также средств покупателей на счетах эскроу размещены в российских банках, в отношении которых Европейским Союзом и Соединенными Штатами Америки введены санкции. Учитывая текущее финансовое состояние банков-партнеров меры их государственной поддержки, Группа не ожидает значительного повышения кредитного риска.
- Группа прогнозирует, что в 2024 году все финансовые ковенанты действующих кредитных соглашений будут соблюдены.

35 База для оценки

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

36 Существенные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных

периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы.

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения в том случае, если приобретенная совокупность видов деятельности и активов соответствует определению бизнеса и контроль передается Группе (см. прим. 36 (a)(iv)). При определении того, является ли конкретная совокупность видов деятельности и активов бизнесом, Группа оценивает, включает ли приобретенная совокупность активов и видов деятельности, как минимум, входящие потоки и принципиально значимый процесс и способна ли она создавать результаты (отдачу).

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

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

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

(ii) Приобретение дочерних компаний, классифицированных как актив

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

(iii) Неконтролирующие доли

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

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

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

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

(iv) Дочерние компании

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

(v) Потеря контроля

При утрате контроля над дочерней компанией Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящихся к ней неконтролирующих долей и других составляющих ее собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиции в бывшую дочернюю компанию, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

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

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

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

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

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

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

(vii) Операции, исключаемые при консолидации

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

(b) Выручка по договорам с покупателями

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

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

- договоры согласовывались как пакет с одной коммерческой целью;
- сумма возмещения к уплате по одному договору зависит от цены или выполнения другого договора; либо
- товары или услуги, обещанные по договорам (или некоторые товары или услуги, обещанные по каждому договору), представляют собой одну обязанность к исполнению.

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

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

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями с использованием счетов эскроу и по прочим договорам с покупателями, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Обязательства по договорам, отраженные в составе кредиторской задолженности, представляют

собой авансовые платежи, полученные по договорам с покупателями, начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам.

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования эскроу-счетов, то возмещение, предусмотренное договором, как правило, корректируется с учетом значительного компонента финансирования. Группа не применяет упрощение практического характера, позволяющее не корректировать возмещение, предусмотренное договором, на значительный компонент финансирования по договорам, по которым период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части не превышает 12 месяцев.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент регистрации договора, используя ставку дисконтирования по портфелю заимствования для отдельных застройщиков, входящих в состав Группы, с учетом срока строительства.

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

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

По мере наполнения эскроу-счетов в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на

процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по проектному финансированию от величины фактических платежей по заключенным договорам с покупателями на весь срок договора, как правило, до даты раскрытия счетов эскроу. Расчет производится для фактических поступлений на эскроу счета по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде (месяце).

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

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

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

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

(ii) Выручка от строительных услуг

Выручка от строительных услуг в основном включает услуги по строительству и проектированию, оказываемые Группой сторонним заказчикам. Группа определила, что по договорам на строительство заказчик контролирует все активы, создаваемые в процессе строительства, которое ведется на земельном участке заказчика. Проанализировав условия получения возмещения и расторжения существующих договоров, Группа также пришла к заключению, что контроль над товаром или услугой передается в течение времени, поскольку создаваемые активы не могут быть альтернативно использованы, и у Группы возникает право на получение возмещения по мере их строительства. Выручка от этих договоров признается на протяжении времени на основе степени выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов для оценки степени завершенности работ.

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

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

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

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

(iii) Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация»

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

В случаях, когда Группа оказывает посреднические услуги, выручкой признается исключительно вознаграждение, причитающееся Группе. При решении вопроса о том, каким образом следует разграничивать действия в качестве агента и принципала, руководство исходит из следующего:

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

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

(iv) Прочая выручка

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

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

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

(с) Прочие расходы

(i) Расходы на социальные программы

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

(d) Финансовые доходы и расходы

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

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, обязательствам по договорам аренды, эффект от признания экономии на процентных расходах в цене

сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу, расход по значительному компоненту финансирования, убытки от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, дивиденды миноритарным владельцам в прибыли компаний Группы, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

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

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

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

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

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

(е) Иностранная валюта

(i) Операции в иностранной валюте

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

Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, отраженные по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на дату определения их справедливой стоимости. Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, оцененные по первоначальной стоимости, пересчитаны с использованием валютного курса, действовавшего на дату проведения сделки. Курсовые разницы, возникшие по результатам пересчета, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением курсовых разниц, возникших по результатам пересчета стоимости долевых инструментов, имеющих в наличии для продажи, которые отражаются в составе прочего совокупного дохода, если таковые имеются.

(ii) Иностранные дочерние предприятия

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

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

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

(f) Вознаграждения работникам

(i) Отчисления в Пенсионный фонд РФ

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

(ii) Краткосрочные вознаграждения

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

(g) Резервы

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

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

(i) Резерв на завершение строительства

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

Также Группа создает резерв на приобретение земельных участков, который включает оценочную величину расходов на завершение сделок по приобретению земельных участков в проектах, где уже

производится продажа объектов недвижимости. Согласно условиям приобретения земельных участков в этих проектах, выкуп осуществляется постепенно, и стоимость приобретения земельных участков в этих проектах может уточняться путем заключения дополнительных соглашений в будущем. Расходы на выкуп земельных участков признаются в составе себестоимости проданных объектов недвижимости в зависимости от степени завершенности корпусов, к которым они относятся.

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

(ii) Резерв по уплате налогов

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда позиция Группы может быть оспорена с высокой вероятностью, исходя из требований действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов по рискам по налогу на прибыль отражаются в составе расхода по налогу на прибыль, резервы по уплате других налогов могут относиться на другие статьи консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в зависимости от видов налогов, в отношении которых возник риск.

(iii) Резерв по судебным разбирательствам

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

(iv) Резерв по гарантийным обязательствам

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

(v) Резерв по убыточным контрактам

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

(h) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

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

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в свернутом виде по строке «Прочие доходы» или «Прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующие затраты

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств, только если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению компанией дополнительных экономических выгод в будущем. Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их возникновения.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

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

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

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

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

(i) Нематериальные активы и гудвил

(i) Гудвил

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

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

(ii) Клиентская база

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

(iii) Концессия

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

(iv) Проектные разработки

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

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

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

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

(v) Программное обеспечение

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

(vi) Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы включают приобретенные неисключительные лицензии на программные продукты.

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

(vii) Последующие затраты

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

(viii) Амортизация

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

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

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

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

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

(j) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена земельными участками с неопределенным будущим использованием.

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

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

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

(k) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

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

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

(ii) Непроизводные финансовые активы - классификация и оценка

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

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и

- договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Инвестиция в долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход в случае, если инструмент отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

При первоначальном признании инвестиций в долевыми инструментами, не предназначенные для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Оценка бизнес-модели

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике, включая стратегию на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;
- каким образом осуществляется вознаграждение персонала, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

Передача финансовых активов третьим сторонам в сделках, которые не отвечают критериям прекращения признания, не рассматриваются как продажи для этой цели, и Группа продолжает признание этих активов.

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении, и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, квалифицируются как актив по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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

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

Последующая оценка финансовых активов

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

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

представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

(iii) Непроизводные финансовые обязательства - классификация и оценка

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так Группой по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

(iv) Модификация условий финансовых активов и обязательств

Если условия финансового инструмента изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному инструменту. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то признание первоначального финансового инструмента прекращается и новый финансовый инструмент признается в учете по справедливой стоимости инструмента.

Результат модификации отражается в прибыли и/или убытке текущего периода.

Если потоки денежных средств по модифицированному инструменту, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового актива и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости с использованием первоначальной ставки дисконтирования в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового актива/обязательства и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива/обязательства.

Для целей проведения количественной оценки условия финансового актива/обязательства считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству.

Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

(v) Прекращение признания - финансовые активы

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате

осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Группа ни передает, ни сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом.

(vi) Прекращение признания - финансовые обязательства

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

При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

(vii) Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(viii) Договоры финансовых гарантий

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

(I) Собственный капитал

Акционерный капитал отражается в размере номинальной стоимости всех выпущенных акций. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с эмиссией обыкновенных акций и опционами на покупку акций, отражаются с учетом налогового эффекта как уменьшение собственного капитала в добавочном капитале.

В случае выкупа акций, признанных в качестве акционерного капитала, сумма выплаченного возмещения, включая все непосредственно относящиеся к покупке затраты, за вычетом налогового эффекта вычитается из величины собственного капитала. Выкупленные акции классифицируются как собственные акции, выкупленные у акционеров, и представляются в составе резерва собственных акций. Сумма, вырученная в результате последующей продажи или повторного размещения собственных выкупленных акций, признается как прирост собственного капитала, а прибыль или убыток, возникающие в результате данной операции, представляются в составе добавочного капитала.

(m) Аренда

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

Группа как арендатор

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

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки. Однако применительно к некоторым договорам аренды объектов недвижимости Группа приняла решение не выделять компоненты, не являющиеся арендой, и учитывать компоненты аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, в качестве одного компонента аренды.

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

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой, скорректированной в зависимости от сроков аренды.

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

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

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения индекса или ставки, если Группа изменяет оценку того, будет ли она исполнять опцион на покупку, опцион на продление аренды или на ее прекращение, или если пересматривается арендный платеж, являющийся по существу фиксированным.

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля.

Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

При учете договоров аренды земельных участков под строительство объектов недвижимости Группа применяет следующие принципы:

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

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

(п) Запасы

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

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

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании прямых затрат каждого корпуса, общеплощадочных расходов, затрат на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, расходов на строительство объектов инфраструктуры и объектов социально-культурного назначения, процентных расходов, включая процентные расходы от реализованной экономии от использования счетов эскроу, признанной в цене сделки по ДДУ, и расходов по значительному компоненту финансирования, относящихся к квалифицируемому активу, а также прочих расходов, непосредственно связанных с девелоперским проектом, распределяемых в объекты недвижимости пропорционально их площади.

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

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

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

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

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

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

(о) Прочие оборотные активы

Группа капитализирует затраты, непосредственно связанные с заключением и исполнением договоров на приобретение объектов недвижимости в составе прочих оборотных активов. К указанным расходам относятся невозмещаемые налоги с внутригруппового агентского вознаграждения, услуги страхования и расходы на оформление права собственности, так как они не были бы понесены, если бы договоры на реализацию объектов недвижимости не были заключены. Затраты являются возмещаемыми и списываются в состав себестоимости продаж в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договорам, с заключением которых они были связаны.

(р) Обесценение

Непроизводные финансовые активы

Финансовые инструменты и активы по договору

Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по:

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- инвестициям в долговые инструменты, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; и
- активам по договору.

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

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ОКУ Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества, и включает прогнозную информацию.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен более, чем на 30 дней.

Финансовый актив, за исключением финансовых активов по договорам оказания услуг ЖКХ, относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); и
- финансовый актив просрочен более, чем на 180 дней.

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

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

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

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

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

Оценка ОКУ

Группа распределяет инвестиции, дебиторскую задолженность и активы по договору по категориям подверженности кредитному риску на основе данных, которые определены как прогнозирующие

риск потерь (включая, помимо прочего, внешние рейтинги, финансовые и бухгалтерские отчетности, доступную публичную информацию, кредитную историю и наличие обеспечений). Ожидаемый кредитный убыток по каждой категории рассчитывается на основе риска величины и вероятности наступления потерь, публикуемых международными и российскими рейтинговыми агентствами, в зависимости от соотнесения разработанной Группой категорий со шкалой кредитных рейтингов таких агентств.

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

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

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

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

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

Списания

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

Объекты инвестиций, учитываемых методом долевого участия

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

Нефинансовые активы

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

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

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

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

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

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

(q) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога и сумму отложенного налога. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

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

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

Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, не влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток и

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи

с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(r) Прибыль на акцию

Группа представляет информацию о базовой и разводненной прибыли по своим обыкновенным акциям. Показатель базовой прибыли на акцию рассчитывается как частное от деления суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение года, скорректированное на количество выкупленных собственных акций. Разводненная прибыль на акцию определяется путем корректировки суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении, скорректированного на количество выкупленных собственных акций, с учетом влияния всех обыкновенных акций, обладающих потенциальным разводняющим эффектом.

(s) Сегментная отчетность

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

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

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

37 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

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

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

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

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

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

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

- условия договоренностей;

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

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

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

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

(d) Прочие

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

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

38 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	28	96 935	99 282
Проектное финансирование	28	564 062	509 319
Денежные средства и их эквиваленты	24	(138 647)	(168 441)
Чистая сумма задолженности		522 350	440 160

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	28	96 935	99 282
Проектное финансирование	28	564 062	509 319
Денежные средства и их эквиваленты	24	(138 647)	(168 441)
Остатки на счетах эскроу	24	(373 129)	(326 846)
Чистая сумма задолженности		149 221	113 314

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

млн руб.	Прим.	2023	2022
Прибыль за отчетный период		52 310	72 895
Амортизация основных средств и нематериальных активов	16,17	7 753	6 996
Процентные расходы после капитализации	11	41 212	35 649
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями и эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе прочих финансовых расходов	11	2 973	3 280
Процентные доходы	11	(10 413)	(11 909)
Расход по налогу на прибыль	15	11 500	13 562
EBITDA		105 335	120 473

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

млн руб.	Прим.	2023	2022
EBITDA		105 335	120 473
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	10	(28 219)	(32 009)
Расходы на штрафы, пени и неустойки, учтенные в составе выручки	10	10 934	10 054
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости	11	14 870	13 124
Эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости	29	(1 406)	(1 100)
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	25	3 086	2 331
(Прибыль от восстановления обесценения)/убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто	25	(225)	959
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	18	(594)	(13 250)
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	12	-	(4 159)
Убыток от обесценения финансовых активов	11	11 715	2 508
Списание кредиторской задолженности	11	(697)	(895)
Убыток/(прибыль) по курсовым разницам, нетто	11	10 038	(1 689)
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	12	5 889	1 208
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	9	891	902
Судебные расходы, включая резерв по судебным разбирательствам	12	3 656	2 411
Списание прочих материалов	12	1 676	112
Прочие финансовые доходы	11	(835)	(361)
Убыток от прекращения признания и переоценки беспоставочных финансовых инструментов	11	3 007	41 287
Скорректированная EBITDA		139 121	141 906

Скорректированный показатель прибыли с исключением убытка от прекращения признания и переоценки беспоставочных финансовых инструментов и курсовых разниц (Прибыль от основной деятельности)

млн руб.	Прим.	2023	2022 (пересчитано)*
Прибыль за отчетный период		52 310	72 895
Исключение убытка от прекращения признания и переоценки беспоставочных финансовых инструментов	11	3 007	41 287
Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций	11	9 770	(1 961)
Налоговый эффект от исключения убытка от прекращения признания и переоценки беспоставочных финансовых инструментов и суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, рассчитанный по эффективной ставке за период		(2 300)	(6 292)
Прибыль от основной деятельности		62 787	105 929

* показатель «Прибыль от основной деятельности» за сопоставимый период был дополнительно скорректирован на сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций за вычетом налогового эффекта.

Скорректированный показатель общего совокупного дохода с исключением убытка от прекращения признания и переоценки беспоставочных финансовых инструментов и курсовых разниц (Общий совокупный доход от основной деятельности)

млн руб.	Прим.	2023	2022 (пересчитано)*
Общий совокупный доход за отчетный период		52 872	72 400
Исключение убытка от прекращения признания и переоценки беспоставочных финансовых инструментов	11	3 007	41 287
Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций	11	9 770	(1 961)
Налоговый эффект от исключения убытка от прекращения признания и переоценки беспоставочных финансовых инструментов и суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, рассчитанный по эффективной ставке за период		(2 300)	(6 292)
Общий совокупный доход от основной деятельности		63 349	105 434

* показатель «Общий совокупный доход от основной деятельности» за сопоставимый период был дополнительно скорректирован на сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций за вычетом налогового эффекта.

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистые активы ООО «ГП-МФС»

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

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

В 2023 году затраты на девелопмент составили 236 465 миллионов рублей (в 2022 году: 228 393 миллиона рублей).

Поступления от продаж недвижимости

В 2023 году поступления от продаж недвижимости с учетом поступлений на эскроу счета составили 438 260 миллионов рублей (в 2022 году: 412 360 миллионов рублей).

Аудиторское заключение независимых аудиторов

**Акционерам и Совету Директоров
Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик»**

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

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

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки в течение времени

См. примечание 10 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Группа в большинстве случаев признает выручку по договорам с покупателями в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов. Прогнозирование (бюджетирование) итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Прогнозу присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла. Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом значительного компонента финансирования или экономии на процентных расходах и других переменных составляющих, расчет которых технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки, особенно в отношении продаж с использованием счетов-закроек.	Наши аудиторские процедуры включали следующие: – Мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по договорам с разными типами покупателей и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде. – Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сопоставили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных текущих проектов со сложившейся стоимостью строительства квадратного метра в аналогичных завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. – Мы на выборочной основе сверили понесенные затраты с подтверждающими документами. – Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по выбранным группам договоров. – На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями. – На выборочной основе мы протестировали, зарегистрированы ли договоры Группы с покупателями в Росреестре. – На выборочной основе мы сверили с подтверждающими документами, в том числе с кредитными договорами и подтверждениями, полученными от банков, исходные данные, методы и допущения, использованные Группой в расчете экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями. Также мы сформировали ожидание в отношении величины экономии на процентных расходах и сверили ее с расчетом Группы.

Признание резерва на завершение строительства

См. примечание 29 к консолидированной финансовой отчетности

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

Прочие сведения

Дополнительная информация, прилагаемая к данной консолидированной финансовой отчетности на странице 103, представлена исключительно для удобства пользователей, не является частью консолидированной финансовой отчетности, и аудит данной информации не проводился.

Прочая информация

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

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

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

Ответственность руководства и Комитета по аудиту Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность

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

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

Комитет по аудиту Совета директоров несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

Мы также предоставляем Комитету по аудиту Совета директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или мерах предосторожности.

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

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

Аптухов Кирилл Витальевич



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

АО «Кэпт»

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

Москва, Россия

2 мая 2024 года