

ПАО «ГК «Самолет»

**Консолидированная промежуточная
сокращенная финансовая отчетность
за 6 месяцев, закончившихся
30 июня 2023 года**

Содержание

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

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации

Акционерам и Совету директоров
ПАО «ГК «Самолет»

Введение

Мы провели обзорную проверку консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности ПАО «ГК «Самолет» и его дочерних организаций, состоящей из консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2023 г., консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний («промежуточная финансовая информация»).

Руководство ПАО «ГК «Самолет» несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная финансовая информация не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

Прочие сведения

Аудит консолидированной финансовой отчетности ПАО «ГК «Самолет» за 2022 год был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности 25 апреля 2023 г.

Обзорная проверка консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности ПАО «ГК «Самолет» по состоянию на 30 июня 2022 г. и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, была проведена другим аудитором, который выдал заключение, содержащее немодифицированный вывод по результатам данной обзорной проверки, 29 августа 2022 г.

И.В. Москаленко
Партнер
Общество с ограниченной ответственностью
«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»

28 августа 2023 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.

Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

Сведения об организации

Наименование: ПАО «ГК «Самолет»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 25 июня 2018 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1187746590283.

Местонахождение: 143082, Россия, Московская обл., г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Липовой Рощи, д. 1, к. 3, помещ. 18, ком. 3.

ПАО «ГК «Самолет»
*Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении
по состоянию на 30 июня 2023 года*

млн руб.	Прим.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
АКТИВЫ			
Основные средства		1 977	1 858
Нематериальные активы	13	22 227	22 566
Инвестиционная недвижимость		1 820	1 781
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	14	13 176	9 345
Прочие инвестиции	14	11 480	6 782
Авансы выданные за приобретение земельных участков		864	704
Отложенные налоговые активы		5 876	4 970
Прочие внеоборотные активы		83	84
Внеоборотные активы		57 503	48 090
Запасы	15	194 453	163 669
Авансы выданные		35 023	23 670
Прочие инвестиции	14	1 073	1 848
Текущий налог на прибыль		890	476
Дебиторская задолженность	16	7 313	7 927
Затраты, связанные с заключением договора с покупателями		1 698	1 850
Активы по договору		131 197	151 366
НДС к возмещению		1 312	1 020
Денежные средства и их эквиваленты		13 257	9 864
Оборотные активы		386 216	361 690
Итого активов		443 719	409 780

млн руб.	Прим.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	17	1 539	1 539
Добавочный капитал		1 272	1 272
Нераспределенная прибыль		17 662	14 919
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		20 473	17 730
Неконтролирующие доли участия		12 006	9 370
Итого собственного капитала		32 479	27 100
Обязательства			
Кредиты и займы	18	193 330	209 361
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	20	15 092	13 065
Обязательства по аренде	24	390	428
Резервы	13	3 320	3 431
Отложенные налоговые обязательства		11 456	10 920
Долгосрочные обязательства		223 588	237 205
Кредиты и займы	18	105 221	73 244
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	41 507	42 777
Обязательства по договорам с покупателями		13 556	7 018
Обязательства по аренде	24	506	525
Резервы	19	24 784	20 405
Текущий налог на прибыль		2 078	1 506
Краткосрочные обязательства		187 652	145 475
Итого обязательств		411 240	382 680
Итого собственного капитала и обязательств		443 719	409 780

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2023 года	2022 года
Выручка	7	101 365	66 160
Себестоимость продаж		(66 657)	(44 296)
Валовая прибыль		34 708	21 864
Коммерческие расходы	8	(3 809)	(2 201)
Административные расходы	9	(6 536)	(4 481)
Доходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	14	3 745	705
(Обесценение) / восстановление обесценения инвестиционной недвижимости и нематериальных активов	13	(983)	75
Прочие расходы, нетто		(897)	(504)
Результаты операционной деятельности		26 228	15 458
Финансовые доходы	10	1 419	712
Финансовые расходы	10	(15 707)	(9 435)
Чистые финансовые расходы		(14 288)	(8 723)
Прибыль до налогообложения		11 940	6 735
Расход по налогу на прибыль	12	(2 699)	(1 398)
Прибыль за отчетный период		9 241	5 337
Общий совокупный доход за отчетный период		9 241	5 337
Прибыль и общий совокупный доход, причитающиеся:			
Собственникам Компании		6 776	3 717
Держателям неконтролирующих долей, представленных в капитале		2 465	1 620
		9 241	5 337
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.		111,1	60,6

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 августа 2023 года, и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

Елистратов А.Н.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам

Грознова Н.Е.

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12 – 38, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

млн руб.

	Прим.	Капитал, причитающийся акционерам Компании				Неконтролирующие доли	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2023 года		1 539	1 272	14 919	17 730	9 370	27 100
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	-	6 776	6 776	2 465	9 241
Операции с собственниками Компании							
Эффект от досрочного погашения займов, выданных связанным сторонам, признанных при первоначальном признании по справедливой стоимости, за вычетом налога на прибыль	25(с)	-	-	179	179	92	271
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль	25(с)	-	-	(397)	(397)	-	(397)
Выкуп собственных акций	17(с)	-	-	(5 365)	(5 365)	-	(5 365)
Продажа собственных акций	17(с)	-	-	996	996	-	996
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	23(б)	-	-	429	429	13	442
Эффект от приобретения активов путем внесения в капитал дочерней компании		-	-	125	125	66	191
Итого операций с собственниками		-	-	(4 033)	(4 033)	171	(3 862)
Остаток на 30 июня 2023 года		1 539	1 272	17 662	20 473	12 006	32 479

млн руб.

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

* В первом полугодии 2022 года было внесено изменение в устав ООО «СР-Групп», в связи с которым возможность требования выкупа доли участника была отменена. В этой связи неконтролирующая доля участия в данном обществе была перенесена в капитал в сумме 980 млн руб.

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2023 года	2022 года*
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		9 241	5 337
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		416	229
Эффект от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости	14	(3 935)	-
Доля в убытке / (прибыли) от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	14	190	(27)
Дооценка инвестиции на момент выбытия в дочернюю компанию	14, 23(a)	-	(678)
Обесценение / (восстановление обесценения) инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		983	(75)
Финансовые доходы	10	(1 419)	(712)
Финансовые расходы	10	15 707	9 435
Расход по налогу на прибыль	12	2 699	1 398
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменения оборотного капитала и резервов		23 882	14 907
<i>Изменение:</i>			
Запасов		(28 606)	(25 288)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам, авансов выданных и НДС к возмещению		(49 723)	(53 133)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями		3 253	10 012
Резервов		3 968	1 916
Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(47 226)	(51 586)
Налог на прибыль уплаченный		(2 912)	(1 046)
Проценты уплаченные		(6 858)	(3 306)
Чистый поток денежных средств, использованный в операционной деятельности		(56 996)	(55 938)

ПАО «ГК «Самолет»
*Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств
за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года*

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2023 года	2022 года*
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Приобретение дочерних предприятий за вычетом имеющихся у них денежных средств		(101)	540
Приобретение инвестиций		-	(175)
Проценты полученные		222	15
Предоставление займов		(5 832)	(2 446)
Приобретение основных средств		(375)	(1 239)
Поступления от продажи основных средств и нематериальных активов		-	640
Возврат предоставленных займов		1 190	248
Чистый поток денежных средств, использованный в инвестиционной деятельности		(4 896)	(2 417)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Выплаты по арендным обязательствам		(128)	(183)
Привлечение заемных средств		123 238	85 688
Выплаты по заемным средствам		(55 997)	(27 311)
Продажа собственных акций	17(с)	250	-
Выкуп собственных акций	17(с)	(2 520)	(1 630)
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля		442	712
Чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности		65 285	57 276
Нетто увеличение / (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		3 393	(1 079)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		9 864	3 736
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		13 257	2 657

* Некоторые суммы не согласуются с консолидированным промежуточным сокращенным отчетом о движении денежных средств за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года, поскольку отражают произведённые корректировки, подробная информация о которых представлена в Примечании 4(б).

Примечание	Стр.	Примечание	Стр.
1. Отчитывающееся предприятие	13	16. Дебиторская задолженность	23
2. Основы учета	13	17. Капитал и резервы	23
3. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	14	18. Кредиты и займы	24
4. Изменение существенных принципов учетной политики	14	19. Резервы	25
5. Операционные сегменты	16	20. Торговая и прочая кредиторская задолженность	25
6. Сезонный характер деятельности	16	21. Условные активы и обязательства	26
7. Выручка	16	22. Финансовые инструменты	27
8. Коммерческие расходы	17	23. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтролирующих долей	31
9. Административные расходы	18	24. Аренда	34
10. Финансовые доходы и расходы	18	25. Операции со связанными сторонами	35
11. Вознаграждения работникам	18	26. Операции с партнерами, владеющими неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями	36
12. Расход по налогу на прибыль	19	27. События после отчетной даты	37
13. Нематериальные активы	19	28. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	38
14. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия, и прочие инвестиции	20		
15. Запасы	21		

1. Отчитывающееся предприятие

(a) Организационная структура и деятельность

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

Компания зарегистрирована по адресу: 143082, Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Липовой роши, д. 1, к. 3, помещ. 18, ком.3.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 30 июня 2023 года составляет 5 550 человек (31 декабря 2022: 3 722 человек).

По состоянию на 30 июня 2023 года и на 31 декабря 2022 года акционерами Группы являются физические и юридические лица, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах, но никто из которых не контролирует более 50% Компании.

Операции со связанными сторонами раскрыты в Примечании 25.

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

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

В 2023 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта, в том числе, в 2023 году вводили новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний. Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Россию. Это привело к росту волатильности на фондовых и валютных рынках. В Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте, зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам, ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств.

Группа продолжает оценивать влияние данных событий и изменений микро- и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые результаты.

2. Основы учета

(a) Заявление о соответствии

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Группы и результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2022 года. Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность подготовлена руководством Группы, исходя из допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у неё отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Группы, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

(b) Функциональная валюта

Функциональной валютой Компании и дочерних компаний Группы является российский рубль (далее – рубль или руб.). Также рубль был выбран в качестве валюты представления отчетности. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшего миллиона, если не указано иное.

3. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

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

Оценка справедливой стоимости

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены), либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

4. Изменение существенных принципов учетной политики

(a) Новые стандарты и поправки к действующим стандартам

Учетная политика, принятая при составлении консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, соответствует политике, применявшейся при составлении консолидированной годовой финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., за исключением принятых новых стандартов, вступивших в силу на 1 января 2023 г. и за исключением изменения, указанного в пункте (b) ниже.

В 2023 году Группа впервые применила приведенные поправки, но они не оказали существенного влияния на ее консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», включая поправки (см. Примечание 22(d));
- Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО «Раскрытие информации об учетной политике»;
- Поправки к МСФО (IAS) 8 «Определение бухгалтерских оценок»;
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, которые возникают в результате одной операции»;
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Международная налоговая реформа – модельные правила Pillar 2».

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты. Группа намерена принять стандарты и поправки к использованию после вступления в силу, существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы – не ожидается.

- Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2024 года Поправками к МСФО (IAS) 1).
- Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты).
- Обязательства по аренде при продаже и обратной аренде – Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 22 сентября 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты).
- Долгосрочные обязательства с ковенантами – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 31 октября 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты).
- Операции факторинга кредиторской задолженности – поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 (выпущены 25 мая 2023 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты).

(b) Изменения учетной политики и представления сравнительных данных

В консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года Группа представила операции по погашению проектного финансирования непосредственно за счет средств от раскрытия эскроу счетов покупателей недвижимости (в том числе операции по погашению процентов) в составе неденежных операций потоков в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о движении денежных средств и внесла соответствующие изменения в сравнительную информацию за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года. Соответствующим образом были скорректированы показатели строк «Изменение дебиторской задолженности, включая активы по договорам, авансов выданных и НДС к возмещению» (11 861 млн руб.) и «Проценты уплаченные» (337 млн руб.) в составе операционной деятельности, а также показатель строки «Выплаты по заемным средствам» (11 524 млн руб.) в составе финансовой деятельности.

В консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года Группа изменила представление отдельных статей отчетности в соответствии с отраслевой практикой, соответственно, изменилось представление аналогичных показателей за сопоставимый период и на предыдущую отчетную дату, в частности:

- затраты, связанные с заключением договора с покупателями, представлены в отдельной строке консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении «Затраты, связанные с заключением договора с покупателями» (ранее – «Дебиторская задолженность»);
- обязательства по договорам с покупателями представлены в отдельной строке консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении «Обязательства по договорам с покупателями» (ранее – «Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями»);
- инвестиции, учитываемые методом долевого участия представлены в отдельной строке консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении «Инвестиции, учитываемые методом долевого участия» (ранее – «Прочие инвестиции»).

5. Операционные сегменты

Группа выделяет следующие отчетные сегменты в зависимости от региона, к которому относится деятельность: Москва и Московская область, Санкт-Петербург и регионы. Операционные результаты операционных сегментов регулярно анализируются руководством с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов.

млн руб.	Москва и Московская область		Санкт-Петербург и регионы		Итого по группе	
	2023 года	2022 года	2023 года	2022 года	2023 года	2022 года
За 6 месяцев, закончившихся 30 июня						
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	84 860	58 273	10 148	5 229	95 008	63 502
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	2 241	625	1	-	2 242	625
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ, признаваемая в момент времени	2 088	1 031	-	-	2 088	1 031
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	1 603	790	-	-	1 603	790
Прочая выручка	381	173	43	39	424	212
Итого выручка по договорам с покупателями	91 173	60 892	10 192	5 268	101 365	66 160
Прибыль сегмента до налогообложения	10 959	5 571	981	1 164	11 940	6 735

млн руб.	Москва и Московская область		Санкт-Петербург и регионы		Итого по группе	
	2023 года	2022 года	2023 года	2022 года	2023 года	2022 года
По состоянию на 30 июня						
Активы сегмента*	371 789	262 547	71 930	39 302	443 719	301 849
Обязательства сегмента	344 103	257 836	67 137	25 918	411 240	283 754

* Все инвестиции, учитываемые методом долевого участия, относятся к сегменту Москва и Московская область .

6. Сезонный характер деятельности

Четко выраженная сезонность деятельности в Группе отсутствует.

7. Выручка

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023 года	2022 года
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	2 242	625
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	95 008	63 502
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ, признаваемая в момент времени	2 088	1 031
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	1 603	790
Прочая выручка	424	212
	101 365	66 160

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

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени, представляет собой реализацию недвижимости по договорам долевого участия, заключенным в соответствии с Федеральным Законом 214-ФЗ, главным образом, реализацию жилых помещений. Доля выручки от реализации нежилых помещений составляет менее 5% от общей суммы выручки Группы.

В выручке за 6 месяцев 2023 года была признана сумма в размере 48 510 млн руб. в отношении погашения обязательства по договорам с покупателями, отраженного по состоянию на 31 декабря 2022 года (за 6 месяцев 2022 года: 31 919 млн руб.).

В течение двенадцати месяцев после 30 июня 2023 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 103 328 млн руб. (102 059 млн руб. после 30 июня 2022 года) из совокупной величины цены сделки по заключенным ДДУ, не выполненным на конец отчетного периода, в размере 123 621 млн руб. (30 июня 2022 года: 115 085 млн руб.). Оставшуюся часть обязанности к исполнению Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, Группа признала выручку по договорам долевого участия, права на которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков в Москве и Московской области в размере 3 103 млн руб. (6 месяцев 2022 года: 429 млн руб.).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам между льготной и базовой процентными ставками (см. Примечание 18). Величина экономии, учтенной в составе выручки в первом полугодии 2023 года составила 6 515 млн руб. (6 месяцев 2022 года: 4 312 млн руб.).

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. По состоянию на 30 июня 2023 года остаток таких средств составил 207 947 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 252 488 млн руб.).

В первом полугодии 2023 года и 2022 года сумма расторгнутых договоров реализации недвижимости без последующего приобретения других объектов в проектах Группы составила незначительную величину.

По договорам с покупателями, в которых Группа нарушила сроки по вводу объектов в эксплуатацию, было признано переменное вознаграждение в виде штрафов, что в текущем периоде уменьшило выручку на 3 751 млн руб. (6 месяцев 2022 года: 882 млн руб.), сумма прочих пеней и неустоек, не включенных в состав переменного вознаграждения, составила 19 млн руб. (6 месяцев 2022 года: 106 млн руб.).

В течение первого полугодия 2023 года Группа продолжила программы по компенсации кредитным организациям части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Указанная компенсация отражена в уменьшение возмещения, причитающегося по договорам реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от этих операций составило 7 613 млн руб. в первом полугодии 2023 года (2 482 млн руб. в первом полугодии 2022 года).

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой во многом зависит от размера затрат на завершение строительства, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах. В первом полугодии 2023 года Группа пересмотрела строительные бюджеты в связи с уточнением строительных затрат по проектам. Пересмотр бюджетов не оказал существенного влияния на степень завершенности и не потребовал перспективной корректировки накопленной выручки.

8. Коммерческие расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023 года	2022 года
Рекламные расходы	2 628	1 350
Оплата труда персонала	670	508
Социальные расходы	182	114
Прочие	329	229
	3 809	2 201

9. Административные расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023 года	2022 года
Оплата труда персонала	3 851	2 403
Социальные расходы	691	465
Консультационные услуги	541	595
Амортизация	240	132
Лицензии и программное обеспечение	225	264
Коммунальные и эксплуатационные расходы	75	99
Амортизация актива в форме права пользования	66	75
Прочие	847	448
	6 536	4 481

10. Финансовые доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023 года	2022 года
Финансовые доходы		
Процентный доход от займов выданных	1 152	473
Процентный доход по депозитам	212	232
Прочее	55	7
	1 419	712

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023 года	2022 года
Финансовые расходы		
Процентный расход по кредитам и облигациям, за исключением эффекта от экономии эскроу	9 185	5 374
Эффект экономии по эскроу	6 977	4 506
Эффект от дисконтирования долгосрочных обязательств	1 045	1 028
Убыток от обесценения финансовых активов по амортизированной стоимости	290	72
Значительный компонент финансирования	71	450
Прочее	938	318
Процентные расходы, капитализированные в запасы	(2 799)	(2 313)
	15 707	9 435

11. Вознаграждения работникам

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023 года	2022 года
Оплата труда персонала	8 117	5 491
Отчисления в социальные фонды	1 426	1 273
	9 543	6 764

12. Расход по налогу на прибыль

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

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023 года	2022 года
Текущий налог на прибыль за отчетный период	3 017	1 372
Возникновение и восстановление временных разниц	(318)	26
	2 699	1 398

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

Консолидированная эффективная налоговая ставка Группы в отношении продолжающейся деятельности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, составляла 22% (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года: 21%). Изменение эффективной налоговой ставки было вызвано, в основном, ростом доли расходов, не принимаемых для целей расчета налога на прибыль.

13. Нематериальные активы

млн руб.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Права на земельные участки	19 717	20 044
Внутренние разработки	2 360	1 606
Гудвил	150	916
	22 227	22 566

Права на земельные участки представляют собой права на земельный банк, освоение которого будет осуществляться в рамках адресной программы «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге». Группа имеет преимущественное право на заключение договоров аренды земельного участка / предоставления земельного участка в собственность для осуществления жилой застройки на участках, которые находятся в муниципальной или государственной собственности, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для определения справедливой стоимости идентифицированных нематериальных активов в разрезе каждого будущего проекта и запасов в разрезе очередей. Для перевода прав на земельные участки в состав Запасов, по оценке на 30 июня 2023 года, Группе необходимо понести расходы на передачу благоустроенных жилых помещений гражданам в сумме 3 320 млн руб.

По состоянию на 30 июня 2023 года Группа провела проверку идентифицированных нематериальных активов на предмет обесценения. Возмещаемая величина каждого отдельного объекта нематериальных активов оценивалась на основе его ценности использования путем дисконтирования будущих денежных потоков. При проведении проверки руководство использовало информацию, доступную на отчетную дату. На основании Закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия», принятого Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 22 марта 2023 года, были пересмотрены сроки реализации одного из проектов Группы, что привело к обесценению прав на земельные участки на 216 млн руб.

В 2023 году Группа продолжила собственные разработки внутренних ИТ-сервисов, программного обеспечения, мобильных приложений, веб-платформ и прочих ИТ продуктов.

30 июня 2023 года Группа приняла решение о списании в состав расходов периода признанного ранее гудвила на приобретении новых компаний ЖКХ в 2022 году в сумме 554 млн руб. и ООО «Инпут Лаб» в 2021 году в сумме 213 млн руб.

14. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия, и прочие инвестиции

млн руб.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Внеоборотные		
Инвестиции в совместные предприятия, учитываемые методом долевого участия	13 068	9 323
Инвестиции в ассоциированные предприятия, учитываемые методом долевого участия	108	22
Итого инвестиции, учитываемые методом долевого участия	13 176	9 345
Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости	7 378	1 775
Займы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4 059	4 983
Долгосрочные депозиты	43	24
Итого внеоборотные прочие инвестиции	11 480	6 782
	24 656	16 127
Оборотные		
Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости	745	1 582
Займы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	328	99
Еврооблигации, оцениваемые по амортизированной стоимости	-	167
Итого оборотные прочие инвестиции	1 073	1 848

Займы выданные

Займы предоставлены, главным образом, связанным сторонам и партнерам, которым принадлежат неконтролирующие доли участия или инвестиции в совместных предприятиях, созданные с целью осуществления девелоперских проектов. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2023 года 8,3% (31 декабря 2022 года 8%). Новые займы текущего периода выданы под средневзвешенную номинальную ставку 5,5%. Займы, выданные связанным сторонам и партнерам, при первоначальном признании были оценены по справедливой стоимости исходя из рыночной ставки процента, и разница между номинальной и справедливой стоимостью была признана либо в капитале, либо в стоимости инвестиций в совместные предприятия, соответственно.

Те займы, которые были выданы контрагентам в целях последующего осуществления девелоперских проектов, были классифицированы в оцениваемые по справедливой стоимости, изменение которых было включено в прочие финансовые доходы. Справедливая стоимость отнесена к уровню 3 иерархии справедливой стоимости и была рассчитана, исходя из прогнозируемых денежных потоков на срок от 1 до 7 лет. Для расчета справедливой стоимости займов, выданных под реализацию девелоперских проектов, использовались модели дисконтированных денежных потоков по проектам, которые включали в себя существенные допущения, такие как графики реализации проектов и темпов продаж, ставку дисконтирования, которая на 30 июня 2023 года была в диапазоне от 13,7% до 25,7% (31 декабря 2022 года: от 13,8% до 27,8%) или стоимость активов и обязательств, за счет которых планируется погашение данных займов. Существенного изменения в справедливой стоимости в 2023 году не было.

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

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

Инвестиции в совместные предприятия, учитываемые методом долевого участия

млн руб.	2023 года	2022 года
Инвестиции в совместные предприятия на 1 января	9 323	6 043
Приобретения	-	175
Перевод из состава ассоциированных компаний	-	189
Дооценка инвестиции на момент выбытия в дочернюю компанию	-	678
Эффект от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости	3 935	-
Доля в (убытке)/прибыли	(190)	27
Выбытия	-	(695)
Инвестиции в совместные предприятия на 30 июня	13 068	6 417

В декабре 2021 года Группа за 189 млн руб. приобрела долю 31,8% в маркетплейсе по обустройству жилья, чтобы усилить компетенции Группы по отделке и меблировке возводимого жилья, а также создать на базе маркетплейса крупнейшую в России платформу по обустройству жилья, включающую маркетплейс мебели, строительных материалов, услуг интерьерного дизайна и ремонта. В феврале 2022 года Группа внесла вклад в уставный капитал данной компании в сумме 175 млн руб., увеличив тем самым свою долю до 50,01%. Проанализировав признаки наличия контроля, Группа пришла к выводу, что она не может контролировать значимые виды деятельности компании. Соответственно, на 30 июня 2022 года и 30 июня 2023 года Группа классифицировала свое участие в обществе в качестве совместного предприятия.

В январе 2023 года с целью реализации проекта по комплексной застройке территории в Новомосковском административном округе в г. Москве Группа вошла в состав участников обществ ООО СЗ «Самолет-Марьино 1», ООО СЗ «Самолет-Марьино 2», ООО СЗ «Самолет-Марьино 3», ООО СЗ «Самолет-Марьино 4» совместно с партнером. В результате доля Группы в уставном капитале обществ составила 51%. Партнер по совместной деятельности внес земельные участки в качестве вклада в имущество обществ. В результате, был отражен эффект в сумме 3 935 млн руб. в качестве дохода от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. На текущий момент, Группа не имеет фактического контроля над значимой деятельностью обществ, и классифицировала свое участие в них в качестве совместных предприятий.

15. Запасы

млн руб.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Незавершенное строительство	160 439	135 075
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации	31 519	25 822
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 113	1 533
Прочие	1 382	1 239
	194 453	163 669

Незавершенное строительство

Незавершенное строительство по состоянию на 30 июня 2023 года состоит из стоимости затрат на строительство, относимых на непроданные объекты недвижимости, в размере 77 064 млн руб. (31 декабря 2022 года: 59 214 млн руб.), а также стоимости земли, активов в форме права пользования, расходов на инфраструктуру, распределенных в непроданные объекты и объекты, по которым заключены договоры долевого участия, но обязанности по договору еще не полностью исполнены, и расходов на расселение. Группа ожидает, что все объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших двух лет в соответствии с операционным циклом.

В течение 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2023 года, не было приобретений земельных участков, оплата за которые производится посредством заключения договоров долевого участия на объекты недвижимости в строящихся Группой домах (6 месяцев 2022: 1 476 млн руб.). В связи с изменением законодательства взаиморасчеты по данным операциям произведены путем перечисления средств продавцу, которые в дальнейшем размещаются в качестве оплаты договоров долевого участия на счета эскроу и могут отличаться от оцененной стоимости продаж тех же метров. Группа оценила справедливую стоимость полученных земельных участков в размере стоимости продажи переданных в оплату данной земли квадратных метров в строящихся объектах Группы. Кроме того, условия одного из договоров предусматривают пересмотр цены земельных участков по результатам будущих фактических цен продаж объектов недвижимости, по которым они будут реализовываться в течение 24 месяцев с даты открытия продаж в соответствующей очереди. Группа оценила свои обязательства по доплате за земельные участки на основании прогнозных цен продаж в размере 289 млн руб. (31 декабря 2022 года: 289 млн руб.), увеличив затраты на приобретение земельных участков и краткосрочную кредиторскую задолженность.

В 2022 году Группа получила от партнеров по реализации строительных проектов земельные участки в качестве взноса в добавочный капитал дочерних компаний, на которых будут реализованы проекты. Справедливая стоимость земельных участков была отражена в составе Запасов в сумме 2 542 млн руб. в корреспонденции с Нераспределенной прибылью в сумме 1 271 млн руб. и неконтролирующими долями участия в сумме 1 271 млн руб. Справедливая стоимость была определена независимым оценщиком сравнительным методом, исходя из цены аналогичных участков в данном районе. В первом полугодии 2023 года Группа не получала земельные участки от партнеров.

В течение 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2023 года, Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в сумме 2 366 млн руб. по эффективной ставке 11% годовых (за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2022 года: 2 441 млн руб. по эффективной ставке 11% годовых), и списала в себестоимость реализации 1 687 млн руб. (2022: 1 724 млн руб.).

22 мая 2023 года Группа приобрела 100% долю в предприятии ООО «Южный Молл», расположенном в г. Москва, для дальнейшего развития проекта строительства, справедливая стоимость вознаграждения составила 9 000 млн руб. и представляет собой денежное вознаграждение. Единственным активом данного предприятия является земельный участок под реализацию девелоперского проекта. Сделка учитывалась не как объединение бизнеса согласно определению МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнесов», а как приобретение группы активов и обязательств, связанных с земельным участком под реализацию девелоперского проекта, поскольку предприятие на момент приобретения не осуществляло деятельность и не имело каких-либо процессов за исключением владения земельным участком.

Обесценение

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату, применяя следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на схожие по характеристикам объекты в проектах Группы;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 16,5% – 25,5% (2022: 16,5% – 25,5%).

По результатам тестирования на обесценение в первом полугодии 2023 и 2022 годов существенной суммы обесценения не выявлено.

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным. В своих моделях Группа использует консервативные подходы по прогнозированию будущих цен продаж. Текущие темпы роста цен на объекты недвижимости превышают заложенные в финансовых моделях.

По состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года часть запасов была представлена в качестве обеспечения по кредитам (Примечание 18).

16. Дебиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	1 260	958
Торговая дебиторская задолженность	993	1 012
Торговая дебиторская задолженность от связанных сторон	606	364
Прочая дебиторская задолженность	3 024	2 522
Прочая дебиторская задолженность от связанных сторон	720	360
Возврат вклада в совместное предприятие	-	450
Итого финансовые активы	6 603	5 666
Актив в отношении будущей экономии от эскроу	710	2 261
Итого нефинансовые активы	710	2 261
	7 313	7 927

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

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

17. Капитал и резервы

(a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года состоял из 61 579 358 обычных акций по цене 25 руб. за акцию.

(b) Дивиденды

В первом полугодии 2023 года Группа не объявила и не выплачивала дивиденды.

В первом полугодии 2022 года Группа объявила дивиденды по итогам 1 квартала 2022 года в размере 41 руб. на 1 обыкновенную акцию в общей сумме 2 521 млн руб. В первом полугодии дочерние предприятия Группы, в которых есть неконтролирующая доля участия, объявили дивиденды по итогам 2021 года в размере 5 377 млн руб., из которых 1 847 млн руб. относится к миноритарным акционерам данных дочерних предприятий.

(c) Средневзвешенное количество акций и прибыль/(убыток) на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины чистой прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, составившего 60 979 632 штуки в первом полугодии 2023 года (первое полугодие 2022: 61 343 954 штуки). У Группы нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом. Базовая прибыль на акцию в первом полугодии 2023 года и первом полугодии 2022 года составила 111,1 руб. и 60,6 руб., соответственно.

В первом полугодии 2023 года Группа выкупила собственные акции в количестве 1 930 432 штук номинальной стоимостью 25 р. за штуку за вознаграждение в сумме 5 365 млн руб. (оплачено 2 520 млн руб. на отчетную дату), а также реализовала ранее выкупленные акции в количестве 375 824 штук на общую сумму 996 млн руб. (оплачено 250 млн руб. на отчетную дату). Стоимость акций Компании, держателями которых являются предприятия Группы, отражена в составе нераспределенной прибыли. На отчетную дату у Компании имелось собственных акций в количестве 1 932 228 штук (31 декабря 2022 года: 377 620 штук).

В первом полугодии 2022 года Группа выкупила собственные акции в количестве 377 620 штук номинальной стоимостью 25 руб. за штуку за вознаграждение в сумме 1 630 млн руб. Стоимость акций Компании, держателями которых являются предприятия Группы, отражена в составе нераспределенной прибыли.

Кол-во акций, штук	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023 года	2022 года
Акции в обращении на 1 января	61 201 738	61 579 358
Влияние собственных акций, выкупленных у акционеров	(222 106)	(235 404)
Средневзвешенное количество акций, находящихся в обращении в течение периода	60 979 632	61 343 954

18. Кредиты и займы

Основные условия привлечения финансирования

млн руб.	Эффективная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 30 июня 2023 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года	
			Долгосрочные	Кратко-срочные	Долгосрочные	Кратко-срочные
Облигации	9,05% – 13,25%	2023 – 2029	49 751	12 590	60 082	8 181
Обеспеченные банковские кредиты (Примечание 18(а))	12,3% – 12,5%	2024	5 942	-	7 594	233
Банковские кредиты	10,25% – 14,4%	2023 – 2025	3 875	6 106	2 200	5 381
Банковские кредиты (проектное финансирование)	Переменная*	2023 – 2032	130 216	82 660	137 740	54 017
Займы полученные от совместных предприятий	1,33% – 13,5%	2023 – 2025	45	478	720	479
Займы полученные от третьих сторон	7,93% – 10,35%	2023 – 2026	204	46	-	12
Проценты			3 297	3 341	1 025	4 941
Итого кредиты и займы			193 330	105 221	209 361	73 244

*Группа привлекает проектное финансирование для строительства своих проектов под переменную процентную ставку, зависящую от объемов средств дольщиков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку, которая за 6 месяцев 2023 года была в диапазоне 7,95% – 15% (за 6 месяцев 2022 года: 7,95% – 24,65%), и льготную ставку за 6 месяцев 2023 года в диапазоне 2,4% – 6,4% (за 6 месяцев 2022: 2,43% – 18,41%), применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случаях превышения средств, размещенных на счетах эскроу, предусмотрена дополнительная скидка пропорционально их остаткам, понижающая ставку, но не ниже 0,01%.

Базовая ставка определяется в каждом кредитном договоре и может быть как фиксированной, которая за 6 месяцев 2023 года была в диапазоне 7,95% – 15% (за 6 месяцев 2022 года: 7,95% до 13,66%), так и плавающей, рассчитываемой от ключевой ставки ЦБ РФ плюс 2,2% – 5,1% в среднем по кредитам за 6 месяцев 2023 года (за 6 месяцев 2022 года: ключевая ставка ЦБ РФ плюс 2,5% до 4,65%). За 6 месяцев 2023 года ключевая ставка ЦБ РФ находилась на уровне 7,5% (за 6 месяцев 2022 года: 8,5% до 20%).

Выпуск и погашение облигаций

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

(а) **Обеспечения**

По состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года обеспечением по банковским кредитам было:

- права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 36 606 млн руб. и 52 223 млн руб. соответственно;
- имущественные права на строящиеся объекты жилья общей балансовой стоимостью 26 677 млн руб. и 76 108 млн руб. соответственно;
- права требования по договору займа на общую сумму 6 717 млн руб. и 8 239 млн руб. соответственно;
- акции/доли Компании и дочерних предприятий, чистые активы которых в общей сумме составили 21 620 млн руб. и 15 312 млн руб. соответственно.

19. Резервы

млн руб.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Резерв на завершение строительства	18 076	15 012
Резерв под расселение	7 634	6 835
Резерв под судебные иски	2 267	1 862
Резерв под налоговые риски	127	127
Итого	28 104	23 836

20. Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	14 157	13 065
Кредиторская задолженность перед банками	935	-
	15 092	13 065
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	10 326	11 090
Кредиторская задолженность перед поставщиками	26 774	25 179
Кредиторская задолженность перед банками	3 376	6 001
Прочие налоги к уплате	1 031	507
	41 507	42 777

Долгосрочная кредиторская задолженность включает оставшиеся платежи за земельные участки, приобретенные в предыдущих периодах, сроком от 2 до 12 лет и продисконтированные при первоначальном признании по ставке от 9,1% до 13,3%, а также задолженность за земельный участок, приобретенный в первом полугодии 2023 года, сроком на 2 года и продисконтированная при первоначальном признании по ставке 13,3%. (Примечание 15).

21. Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенным объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах. По оценке Руководства существует вероятность успешного оспаривания предъявленных претензий, и Группа не понесет существенных убытков в дополнение к уже отраженным в составе резервов по судебным разбирательствам (см. Примечание 19).

(c) Гарантии и поручительства

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только по обязательствам связанных сторон (Примечание 22(d)).

(d) Налоговые риски

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

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

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

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

контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски.

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

Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами, особенно вследствие проведенной реформы высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции. Руководство Группы не исключает риска оттока ресурсов, при этом, влияние негативного развития событий на показатели консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности руководство оценивает, как несущественное.

(е) Гарантийные обязательства

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

22. Финансовые инструменты

(а) Справедливая стоимость

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

По состоянию на 30 июня 2023 года справедливая стоимость финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от балансовой, за исключением кредиторской задолженности за землю (относится к Уровню 3), справедливая стоимость которой ориентировочно на 565 млн руб. ниже балансовой (31 декабря 2022 года: на 206 млн руб. выше балансовой), а также облигаций (относится к Уровню 1), котировки которых по состоянию на 30 июня 2023 года были ниже их балансовой стоимости на 338 млн руб. (31 декабря 2022 года: ниже балансовой стоимости на 1 747 млн руб.).

(b) Кредитный риск

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

Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 25), которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

Торговая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или подрядчика. Торговая дебиторская задолженность анализируется в разрезе следующих групп:

Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны

Основная часть дебиторской задолженности от юридических лиц представляет собой задолженность по реализации тепло/электроэнергии ресурсоснабжающих компаний Группы третьим и связанным сторонам, включая муниципальные учреждения. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый контрагент проходит индивидуальную проверку на предмет добросовестности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты, действующие в Группе.

В целях анализа дебиторская задолженность распределяется между категориями кредитного качества, а в случае возникновения просрочек по оплате все существенные контрагенты выводятся на контроль Комитета по Дебиторской Задолженности.

Дебиторская задолженность потребителей за услуги ЖКХ

Ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности за услуги ЖКХ оцениваются с использованием матрицы убытков на основе исторических данных. Большая часть дебиторской задолженности погашается в течение квартала после отчетной даты.

Прочая дебиторская задолженность

В прочей дебиторской задолженности отражены в основном расчеты с подрядчиками по предоставленным им услугам и выставленным претензиям, а также другие индивидуально несущественные суммы, резервы по которым в отношении ожидаемых кредитных убытков исчисляются исходя из истории потерь за последние три года. Группа регулярно анализирует финансовое состояние основных подрядчиков и, в случае возникновения финансовых сложностей, переводит остатки задолженностей в категорию высоких рисков или дефолт, в случае возникновения судебных разбирательств.

Активы по договору

Активы по договору представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями, расчеты с которыми ведутся с использованием счетов эскроу. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу денежные средства в Группу не поступают до завершения строительства объектов, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты счета эскроу покупателей объектов недвижимости.

Размер кредитных убытков активов по договорам оценивается как несущественный в связи с тем, что средства аккумулируются на счетах эскроу в кредитных учреждениях с рейтингами от AAA до A+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА», а также частично застрахованы в рамках государственной программы страхования вкладов.

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

По состоянию на 30 июня 2023 года денежные средства и их эквиваленты размещались в крупных российских банках, имеющих рейтинг от AAA до A+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА». В связи с этим Группа считает ожидаемые кредитные убытки несущественными.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемых кредитных убытках в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости по состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года:

30 июня 2023 года

млн руб.	Уровень риска	Внешний рейтинг по АКРА	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне-взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	-	-	-	-
Активы по договору	Низкий	От AAA- до A+	131 197	-	-	131 197
Торговая дебиторская задолженность, юридических лиц, включая задолженность от связанных сторон	Средний	-	1 548	(28)	2%	1 520
Торговая дебиторская задолженность, юридических лиц, включая задолженность от связанных сторон	Высокий	-	172	(93)	54%	79
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Средний	-	1 457	(197)	14%	1 260
Прочая дебиторская задолженность	Средний	-	3 635	(127)	3%	3 508
Прочая дебиторская задолженность	Высокий	-	472	(236)	50%	236
Прочая дебиторская задолженность	Дефолт	-	475	(475)	100%	-
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Средний	-	8 390	(267)	3%	8 123
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От AAA- до A+	13 257	-	-	13 257
Всего финансовых активов			160 603	(1 423)	1%	159 180

31 декабря 2022 года

млн руб.	Уровень риска	Внешний рейтинг по АКРА	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне-взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	145	-	-	145
Активы по договору	Низкий	От AAA- до A+	151 366	-	-	151 366
Торговая дебиторская задолженность, юридических лиц, включая задолженность от связанных сторон	Средний	-	1 076	(55)	5%	1 021
Торговая дебиторская задолженность, юридических лиц, включая задолженность от связанных сторон	Высокий	-	384	(174)	45%	210
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Средний	-	1 045	(87)	8%	958
Прочая дебиторская задолженность	Средний	-	2 749	(169)	6%	2 580
Прочая дебиторская задолженность	Высокий	-	1 084	(332)	31%	752
Прочая дебиторская задолженность	Дефолт	-	110	(110)	100%	-
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Высокий (по большинству)	-	4 237	(713)	17%	3 524
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От AAA- до A+	9 864	-	-	9 864
Всего финансовых активов			172 060	(1 640)	1%	170 420

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

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

млн руб.	2023 года	2022 года
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января	1 640	1 324
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки в связи с оплатой и изменением моделей и исходных данных, использованных для оценки ожидаемых кредитных убытков	(1 483)	(808)
Создание резерва	1 266	812
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 30 июня	1 423	1 328

(e) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива.

Группа существенно не изменила свою оценку риска ликвидности по сравнению с выводами, сделанными на основании анализа, проведенного при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2022 год.

В 2023 году Группа продолжила использовать банковские кредиты, предоставляемые при продаже объектов недвижимости с использованием счетов эскроу согласно требованиям законодательства РФ, что привело к практически полному замещению средств дольщиков на банковское финансирование.

Текущие девелоперские проекты планируются быть достроенными за счет средств проектного финансирования, договоры на которое уже заключены, чтобы обеспечить строительство в рамках согласованных бюджетов (на дату утверждения настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группа имела невыбранные остатки проектного финансирования в размере 235 680 млн руб.). Приобретение земельных участков и необходимые начальные расходы на новое строительство в основном планируются быть профинансированы посредством проектного финансирования. Выплаты основного долга по банковским кредитам в сумме 88 766 млн руб. и облигациям в сумме 12 590 млн руб., предстоящие в течение следующего года будут произведены за счет раскрытия средств со счетов эскроу. Группа отслеживает соблюдение условий кредитных договоров, своевременно получая освобождения в случае их нарушений, и считает отток средств в результате несоблюдения ограничительных условий по кредитным договорам маловероятным, так как основные из них будут соблюдены исходя из текущих продаж и темпов строительства запасов.

Группа продолжает реализовывать программы по дополнительному льготированию ипотечной ставки и программ по приобретению объектов недвижимости в рассрочку. В случае существенного ухудшения экономической ситуации Группа ожидает объявления Правительством РФ дополнительных мер государственной поддержки строительной отрасли, которые могли бы позитивно повлиять на сохранение спроса на недвижимость.

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

(d) Гарантии и поручительства

По состоянию на 30 июня 2023 года Группа выступила поручителем перед банком по обязательствам связанных сторон в общей сумме 7,8 млрд руб. (31 декабря 2022 года: 1,7 млрд руб.). По оценке Группы, вероятность оттока денежных средств по данным договорам невысокая.

В прошлых периодах, Группа выпускала договоры финансовой гарантии в форме поручительств по обязательствам связанных сторон и применяла к ним МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования». В связи с первым применением МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» Группа приняла решение учитывать имеющиеся у нее договоры финансовых гарантий и поручительства выданные в соответствии с МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление», МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» и МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

В соответствии с новой учетной политикой:

- При первоначальном признании выпущенного договора финансовой гарантии Группа оценивает его по справедливой стоимости. Если договор финансовой гарантии был заключен с несвязанной стороной или со связанной стороной, но на рыночных условиях, в отсутствие свидетельств об обратном, его справедливая стоимость на дату первоначального признания, будет равна величине полученной премии. Если же договор финансовой гарантии был выпущен безвозмездно в интересах связанной стороны под общим контролем, его справедливая стоимость, определенная в соответствии с МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», отражается как распределение конечному контролирующему акционеру.
- Впоследствии выпущенные финансовые гарантии оцениваются по наибольшей из следующих двух величин:
 - суммы резерва под ожидаемые кредитные убытки, определенной в соответствии с требованиями по обесценению в МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»; и
 - первоначально признанной суммы за вычетом, когда уместно, общей величины дохода, признанного в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Как правило, справедливая стоимость финансовой гарантии, определенная при первоначальном признании, амортизируется в течение срока действия гарантии на равномерной основе.

Изменение подхода к учету не привело к существенному изменению показателей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Компании по состоянию на 30 июня 2023 года.

23. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтролирующих долей

(a) Приобретение дочернего предприятия (ООО «СПб Реновация»), 2022 год

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

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

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

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

(i) Переданное возмещение

На дату приобретения справедливая стоимость переданного возмещения составила 11 916 млн руб. Договор купли-продажи доли в уставном капитале предусматривает поэтапную оплату в срок до 30 июня 2023 года. В соответствии с условиями Договора купли-продажи доли (далее – Договор) в уставном капитале Группа на дату приобретения оплатила 2 млн руб. и в течение 12 месяцев 2022 года осуществила платеж в общей сумме равной 6 506 млн руб. В течение 2022 года был проведен предусмотренный договором зачет взаимных требований в сумме 1 648 млн руб., остальная сумма возмещения подлежит оплате денежными средствами

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

(ii) Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства

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

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

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

- цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен по состоянию на декабрь 2021 года на схожие по характеристикам и локациям объекты, реализуемые Группой или иными строительными компаниями г. Санкт-Петербург с учетом рыночной премии/дисконта в размере 6% за стадию строительства;
- для индексации базовых цен продаж был использован темп роста рынка жилой недвижимости в размере 10% на 2022 год, 4,1% на 2023 год, 4,3% на 2024 год, исходя из прогнозов, актуальных на дату приобретения;
- стоимость строительства, включающая в себя строительные затраты и расходы на инженерную и социальную инфраструктуру, прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра по бюджетам строительства аналогичных объектов или объектов схожего класса и локации в портфеле Группы с учетом темпов строительства жилья соответствующего класса;
- потоки денежных средств в рублях были продисконтированы по следующим ставкам: после налогообложения в размере 21%, до налогообложения в диапазоне от 18,85% до 26,57% в зависимости от стадии исполнения проекта.

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2022 года Группа провела проверку идентифицированных приобретенных нематериальных активов на предмет обесценения. Возмещаемая величина каждого отдельного объекта нематериальных активов оценивалась на основе его ценности использования путем дисконтирования будущих денежных потоков. При проведении проверки руководство использовало информацию, доступную на отчетную дату. Возмещаемая величина нематериальных активов была оценена выше их балансовой стоимости, поэтому признавать убыток от обесценения не потребовалось.

Руководство выявило два ключевых допущения: ставка дисконтирования и цена квадратного метра – изменение которых является обоснованно возможным и может привести к тому, что балансовая стоимость станет выше возмещаемой величины:

1. Уменьшение цены продажи 1 квадратного метра на 5 тыс. руб. приводит к обесценению нематериальных активов в сумме 974 млн руб.
2. Увеличение ставки дисконтирования денежных потоков на 5% приводит к обесценению нематериальных активов в сумме 767 млн руб.

Кроме того, перенос сроков реализации проектов программы «Развития застроенных территорий» может оказать значительное влияние на величину балансовой стоимости нематериальных активов. На каждую отчетную дату Руководство Группы осуществляет проверку необходимости снижения стоимости каждого объекта нематериальных активов в результате обесценения на основе актуальных предпосылок, используемых при применении метода дисконтированного денежного потока для построения моделей. Информация о балансовой стоимости нематериальных активов представлена в Примечании 13.

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

млн руб.	<u>ООО «СПБ Реновация»</u>
Внеоборотные активы	18 098
Основные средства	201
Нематериальные активы	16 614
Отложенные налоговые активы	1 275
Прочие внеоборотные активы	8
Оборотные активы	15 351
Запасы	11 664
Авансы выданные	1 818
Текущий налог на прибыль	77
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам	1 034
Денежные средства и их эквиваленты	640
НДС к возмещению	118
Долгосрочные обязательства	(12 143)
Кредиты и займы	(6 863)
Отложенные налоговые обязательства	(5 231)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	(49)
Краткосрочные обязательства	(7 513)
Кредиты и займы	(2 750)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(3 229)
Резервы	(1 505)
Обязательства по договорам краткосрочной аренды	(29)
Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов	<u>13 793</u>

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

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

(iii) *Гудвил*

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

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

По результатам формирования справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств Группой была проведена переоценка приобретенной ранее доли до 688 млн руб. Возникший доход в сумме 678 млн руб. признан в составе доходов от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия.

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

(b) Изменения неконтролирующих долей

В первом полугодии 2023 года Группа реализовала 50% долей в дочернем предприятии без потери контроля партнеру за 750 млн руб., в результате чего неконтролирующая доля была увеличена на сумму 13 млн руб. Также, Группа выкупила 25% долей в дочернем предприятии у миноритария за 308 млн руб.

24. Аренда

Договоры аренды, где Группа выступает в качестве арендатора

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

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

(i) Активы в форме права пользования

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

млн руб.	Здания (в составе основных средств)	Земельные участки (в составе запасов)
Активы в форме права пользования на 1 января 2023 года	150	1 175
Амортизационные отчисления за период	(41)	-
Признание в составе себестоимости	-	(399)
Поступления активов в форме права пользования	44	-
Прекращение признания активов в форме права пользования	-	-
Активы в форме права пользования на 30 июня 2023 года	153	776

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

(ii) **Обязательства по аренде**

млн руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 30 июня 2023 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года	
				Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные
Обязательства по аренде	Руб.	9,65% – 11,5%	2023 – 2027	390	506	428	525
				2023 года		2022 года	
Обязательства по аренде на 1 января				953		1 086	
Новые договоры				44		324	
Процентный расход				27		50	
Оплата				(128)		(183)	
Досрочное расторжение				-		(13)	
Обязательства по аренде на 30 июня				896		1 264	

25. Операции со связанными сторонами

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

По состоянию на 30 июня 2023 года и на 31 декабря 2022 года бенефициарами Группы являются несколько физических лиц, никому из которых не принадлежит более 50% контроля.

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

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, составило 1 228 млн руб. (6 месяцев 2022 года: 519 млн руб.).

Вознаграждение Совета директоров за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, составило 54 млн руб. (6 месяцев 2022 года: 45 млн руб.).

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

млн руб.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2023 года	2022 года	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 172	669	3 156	1 931
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по справедливой стоимости	51	27	32	1 609
Выручка (прочая)	333	666	1 368	640
Расходы и закупки	(777)	(355)	(889)	(801)

В первом полугодии 2023 года Группа выдала займы в размере 1 719 млн руб. связанным сторонам по ставкам процента ниже рыночной сроком на 1 – 5 лет. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку 9,83% на 30 июня 2023 года (31 декабря 2022 года: 10,41%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 1 223 млн руб. с отнесением эффекта непосредственно в капитал за минусом соответствующего отложенного налога как от сделки по операциям со сторонами, действующими от лица акционеров. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 49 млн руб.

Финансовые доходы по займам, выданным связанным сторонам, включающим в себя начисленные проценты и оценку по справедливой стоимости, составили 156 млн руб. за 6 месяцев 2023 года (151 млн руб. за 6 месяцев 2022 года).

Номинальная стоимость облигаций у связанных сторон по состоянию на 30 июня 2023 года составила 462 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 510 млн руб.).

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

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

(d) **Операции с совместными предприятиями**

млн руб.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2023 года	2022 года	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Займы, выданные совместным предприятиям, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 417	469	2 266	354
Займы, выданные совместным предприятиям, оцениваемые по справедливой стоимости	21	1 119	938	70
Займы, полученные от совместных предприятий	(21)	(21)	(523)	(437)
Выручка от строительных услуг	1 564	778	469	623

В первом полугодии 2023 года Группа выдала займы в размере 1 438 млн руб. совместным предприятиям в том числе по ставкам процента ниже рыночной сроком на 1 – 3 года. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку 12,38% на 30 июня 2023 года (31 декабря 2022 года: 11,54%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере равном номиналу. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 35 млн руб.

Финансовые доходы по займам, выданным совместным предприятиям, включающие в себя начисленные проценты и переоценку по справедливой стоимости составили 162 млн руб. за 6 месяцев 2023 года (42 млн руб. за 6 месяцев 2022 года).

Выручка от оказания строительных услуг совместным предприятиям за первое полугодие 2023 года составила 1 564 млн руб. (первое полугодие 2022 года: 778 млн руб.).

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

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

млн руб.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по справедливой стоимости	3 417	3 403
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 701	1 072
Авансы полученные	(194)	(194)
	5 924	4 281

В первом полугодии 2023 года Группа выдала новые займы партнерам в сумме 2 537 млн руб. (за первое полугодие 2022 года 78 млн руб. было выдано партнерам, владеющим неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями). Средневзвешенная номинальная ставка по этим займам на 30 июня 2023 года составила 4,95% годовых (31 декабря 2022 года: 6,29%). Ожидаемые кредитные убытки по займам, оцениваемым по амортизированной стоимости, составили 184 млн руб.

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

27. События после отчетной даты

В августе 2023 года был подписан Федеральный закон «О налоге на сверхприбыль» для организаций, у которых средняя величина прибыли за 2021–2022 годы превысила один миллиард рублей. Федеральным законом устанавливается налог на сверхприбыль, являющийся налогом разового характера. Объектом налогообложения признается сверхприбыль, полученная налогоплательщиком и определяемая как превышение средней арифметической величины прибыли за 2021 год и прибыли за 2022 год над средней арифметической величиной прибыли за 2018 год и прибыли за 2019 год. Руководство Группы находится в процессе оценки величины начисления данного налога.

После 30 июня 2023 г. Банк России увеличил ключевую ставку до 12% годовых. В настоящее время руководство проводит анализ возможного влияния увеличения ключевой ставки на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

В целях реализации проекта Строгино Парк, 5 июля 2023 года Группа выкупила оставшиеся 85% доли в уставном капитале ООО «Миратек», являющегося владельцем земельных участков через дочернее общество, у третьей стороны. Стоимость приобретения по договору купли-продажи составила 4 534 млн руб. По состоянию на отчетную дату денежные средства были перечислены на покрытый безотзывный аккредитив в Банк ВТБ (ПАО) и отражены в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группы в составе краткосрочных авансов выданных. Аккредитив был раскрыт 11 июля 2023 года в пользу продавца. Сделка по приобретению контроля над ООО «Миратек» представляет собой сделку по покупке актива, и не попадает под требования стандарта МСФО 3 «Объединения бизнесов».

Во втором полугодии 2023 года Группа продолжила создавать новые дочерние предприятия для реализации будущих проектов.

28. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Руководство Группы представило информацию о скорректированных показателях прибыли и скорректированного чистого долга, так как эти показатели используются руководством при оценке финансовых результатов деятельности и положения Группы, в связи с чем руководство полагает, что их представление является уместным.

Скорректированные показатели прибыли (показатель EBITDA и скорректированный показатель EBITDA) и скорректированного чистого долга не являются установленными показателями для оценки финансовых результатов и положения согласно МСФО. Соответственно, порядок расчета указанных показателей, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименных показателей, применяемому другими предприятиями.

Скорректированные показатели прибыли

Показатель EBITDA

Показатель EBITDA рассчитывается путем корректировки показателя прибыли от продолжающейся деятельности с целью исключения влияния налогообложения, чистых финансовых расходов и амортизации.

Скорректированный показатель EBITDA

Данный показатель рассчитывается путем корректировки показателя прибыли от продолжающейся деятельности с целью исключения влияния налогообложения, чистых финансовых расходов, амортизации, убытков / восстановления убытков от обесценения инвестиционной недвижимости и начислений / высвобождения резерва под судебные иски.

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		9 241	5 337
Плюс: амортизация основных средств		416	229
Плюс: финансовые расходы	10	15 707	9 435
Минус: финансовые доходы	10	(1 419)	(712)
Плюс: расход по налогу на прибыль	12	2 699	1 398
Показатель EBITDA		26 644	15 687
Плюс: капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	15	1 687	1 724
Плюс/(минус): Обесценение / (восстановление обесценения) инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		983	(75)
Плюс: переменное вознаграждение в виде штрафов, пени и неустойки	7	3 770	988
Скорректированный показатель EBITDA		33 084	18 324

Показатели скорректированного чистого долга

Скорректированный чистый долг без проектного финансирования

млн руб.	Прим.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Кредиты и займы	18	298 551	282 605
Минус: банковские кредиты (проектное финансирование)	18	(217 281)	(194 977)
Минус: денежные средства и их эквиваленты		(13 257)	(9 864)
Скорректированный чистый долг без проектного финансирования		68 013	77 764

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

Кредиты и займы	18	298 551	282 605
Денежные средства и их эквиваленты		(13 257)	(9 864)
Минус остатки на счетах эскроу покупателей Группы	7	(207 947)	(252 488)
Скорректированный чистый долг за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей		77 347	20 253