

Заключение по результатам обзорной проверки  
промежуточной финансовой информации  
**Международной компании**  
**общества с ограниченной ответственностью**  
**«РСГ Интернешнл»**  
**и ее дочерних организаций**  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.

*Сентябрь 2022 г.*

**Заключение по результатам обзорной проверки  
промежуточной финансовой информации  
Международной компании  
общества с ограниченной ответственностью  
«РСГ Интернешнл» и ее дочерних организаций**

---

---

<b>Содержание</b>	<b>Стр.</b>
Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации	3
Приложения	
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	5
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств	7
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале	9
Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	
1. Общие сведения	10
2. Основные положения учетной политики	11
3. Объединения компаний, приобретения и выбытия	13
4. Активы и обязательства для продажи	15
5. Активы в форме права пользования и обязательства по аренде	15
6. Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия	16
7. Доходы и расходы	19
8. Налог на прибыль	23
9. Основные средства	24
10. Нематериальные активы	24
11. Инвестиционное имущество	25
12. Процентные займы выданные	27
13. Запасы	29
14. Торговая и прочая дебиторская задолженность	30
15. Предоплаты	30
16. Денежные средства и их эквиваленты	31
17. Капитал	32
18. Процентные кредиты и займы	35
19. Выпущенные долговые ценные бумаги	37
20. Торговая и прочая кредиторская задолженность	38
21. Прочие финансовые обязательства	39
22. Обязательства по договорам	40
23. Резервы	41
24. Расчеты и операции со связанными сторонами	42
25. Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски	43
26. Оценка справедливой стоимости	45
27. Информация по сегментам	48
28. События после отчетной даты	50

## **Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации**

Единственному участнику  
Международной компании  
общества с ограниченной ответственностью  
«РСГ Интернешнл» и ее дочерних организаций

### **Введение**

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Международной компании общества с ограниченной ответственностью «РСГ Интернешнл» (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за шесть месяцев 2022 года, промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2022 г., промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств и промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в капитале и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний («промежуточная финансовая информация»).

Руководство Международной компании общества с ограниченной ответственностью «РСГ Интернешнл» 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 аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ  
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на Примечание 1 к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, а именно на то, что 25 апреля 2022 г. компания РСГ Интернешнл Лтд (RSG International Ltd) изменила страну регистрации, организационно-правовую форму и наименование и была зарегистрирована в качестве Международной компании общества с ограниченной ответственностью «РСГ Интернешнл» с местонахождением в Российской Федерации.

Наш вывод не модифицирован в связи с этим вопросом.

### **Прочие сведения**

Информация, которая была раскрыта в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в качестве дополнительной финансовой информации после Примечания 28, добавлена с целью дополнительного анализа, и ее раскрытие не предусматривается МСФО. В ходе обзорной проверки прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности мы не выполняли процедур в отношении данной дополнительной финансовой информации и, соответственно, не делаем по ней выводов.

Обзорная проверка консолидированной финансовой отчетности РСГ Интернешнл Лтд (RSG International Ltd) и ее дочерних организаций за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г., была проведена другим аудитором, выдавшим заключение по результатам обзорной проверки, содержащее немодифицированный вывод, 21 октября 2021 г.

А.А. Чижиков  
Партнер  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»

30 сентября 2022 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: Международная компания общество с ограниченной ответственностью «РСГ Интернешнл»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 25 апреля 2022 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1223900004272.

Местонахождение: 236006, Россия, Калининградская обл., г. Калининград, б-р Солнечный, д. 25, этаж 1, пом. Г/22.

**Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках  
и прочем совокупном доходе****за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.***(в тысячах российских рублей)*

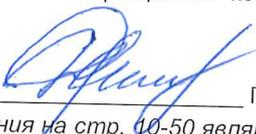
	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
		2022 г.	2021 г.
Выручка	7.1	15 534 013	17 541 377
Себестоимость реализации	7.3	(12 538 484)	(13 727 398)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>2 995 529</b>	<b>3 813 979</b>
Общехозяйственные и административные расходы	7.4	(585 457)	(578 310)
Прочие операционные доходы	7.6	43 288	5 078
Прочие операционные расходы	7.6	(1 389 704)	(1 851 220)
Изменение справедливой стоимости инвестиционного имущества	11	35 798	245 375
<b>Операционная прибыль</b>		<b>1 099 454</b>	<b>1 634 902</b>
Финансовые доходы	7.5	573 054	257 836
Затраты по финансированию	7.5	(2 436 873)	(1 760 934)
Чистая отрицательная курсовая разница		(48 095)	(8 300)
Доля в прибыли ассоциированных предприятий и совместного предприятия	6	13 180	11 724
<b>(Убыток)/прибыль до налогообложения</b>		<b>(799 280)</b>	<b>135 228</b>
Экономия/(расход) по налогу на прибыль	8	104 988	(360 143)
<b>Чистая (убыток)/прибыль за период</b>		<b>(694 292)</b>	<b>(224 915)</b>
<b>Итого совокупный (убыток)/доход за период</b>			
<i>Приходящийся на:</i>			
Участников материнской компании		(97 851)	(144 852)
Неконтрольные доли участия	17	(596 441)	(80 063)

**Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении  
на 30 июня 2022 г.**

(в тысячах российских рублей)

		<b>Прим. 30 июня 2022 г.</b>	<b>31 декабря 2021 г.</b>
<b>Активы</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	9	1 445 725	1 369 652
Нематериальные активы	10	15 468 412	17 877 201
Активы в форме права пользования	5	1 244 698	1 469 308
Инвестиции в ассоциированные компании и совместное предприятие	6	63 676	57 690
Инвестиционное имущество	11	9 459 895	9 330 472
Запасы	13	29 207	29 207
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	6 637	10 947
Процентные займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	12	637 112	582 125
Процентные займы выданные, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	12	-	4 531
Отложенные налоговые активы	8	770 985	555 004
		<b>29 126 347</b>	<b>31 286 137</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	13	30 477 029	27 596 639
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	1 447 980	1 829 666
Активы по договорам	7.1	23 470 400	18 075 300
Предоплаты	15	7 930 849	7 298 965
Налог на прибыль к возмещению		234 756	244 569
Налоги к возмещению		982 534	717 654
Процентные займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	12	2 211 595	455 158
Денежные средства и их эквиваленты	16	8 023 028	9 044 864
		<b>74 778 171</b>	<b>65 262 815</b>
Активы, предназначенные для продажи	4	5 480 071	-
		<b>80 258 242</b>	<b>65 262 815</b>
<b>Итого активы</b>		<b>109 384 589</b>	<b>96 548 952</b>
<b>Капитал и обязательства</b>			
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал	17	212 102	212 102
Эмиссионный доход	17	31 502 102	31 625 102
Резерв по вкладу в уставный капитал	17	(4 876 446)	(4 874 332)
Резерв под объединение компаний		2 190 420	2 190 420
Накопленные убытки		(11 881 811)	(12 148 629)
<b>Капитал, приходящийся на участников материнской компании</b>		<b>17 146 367</b>	<b>17 004 663</b>
Неконтролирующие доли участия	17	4 624 042	3 163 152
<b>Итого капитал</b>		<b>21 770 409</b>	<b>20 167 815</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Процентные кредиты и займы	18	27 380 508	30 689 615
Обязательства по договорам	22	1 307 737	1 339 755
Прочие финансовые обязательства	21	3 440 255	3 079 051
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	2 502 890	2 342 073
Отложенные налоговые обязательства	8	6 124 947	6 252 193
		<b>40 756 337</b>	<b>43 702 687</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Процентные кредиты и займы	18	23 230 194	10 666 999
Выпущенные долговые ценные бумаги	19	4 895 498	5 119 849
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	3 485 992	4 046 808
Обязательства по договорам	22	9 182 973	9 846 880
Задолженность по налогу на прибыль		139 829	92 762
Задолженность по прочим налогам		497 435	437 196
Резервы	23	317 928	144 423
Прочие финансовые обязательства	21	3 694 105	2 323 533
Обязательства, непосредственно связанные с активами, предназначенными для продажи	4	1 413 889	-
		<b>46 857 843</b>	<b>32 678 450</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>87 614 180</b>	<b>76 381 137</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>109 384 589</b>	<b>96 548 952</b>

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была утверждена 30 сентября 2022 г.

Станислав Киселев  Генеральный директор

Прилагаемые примечания на стр. 10-50 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

**Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств****за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.***(в тысячах российских рублей)*

	<b>За шесть месяцев, закончившихся</b>	
	<b>30 июня 2022 г.</b>	<b>30 июня 2021 г.</b>
<b>(Убыток)/прибыль до налогообложения</b>	<b>(799 280)</b>	<b>135 228</b>
<i>Корректировки</i>		
Износ и амортизация (Прим. 7.2)	70 912	36 487
Финансовые доходы (Прим. 7.5)	(573 054)	(257 836)
Затраты по финансированию (Прим. 7.5)	2 436 873	1 760 934
Изменение справедливой стоимости инвестиционного имущества (Прим. 11)	(35 798)	(245 375)
Убыток от реализации основных средств и инвестиционного имущества (Прим. 7.6, 10)	6 653	1 129
Списание стоимости запасов до чистой возможной цены реализации (Прим. 13)	523 503	734 984
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности и прочих резервов по предоплатам (Прим. 7.6)	4 358	8 624
Изменение резервов под судебные иски (Прим. 7.6)	(552)	10 321
(Доход от восстановления)/списание безнадежной дебиторской задолженности и займов выданных (Прим. 7.6)	(4 818)	275
Чистая отрицательная курсовая разница	48 095	8 300
Изменение начислений на выплату премий и оплату неиспользованных отпусков	111 156	96 102
Убыток/(прибыль) от списания НДС к возмещению	7 915	(265)
Доля в прибыли ассоциированных предприятий (Прим. 6)	(13 180)	(11 724)
Прибыль от прекращения признания кредиторской задолженности (Прим. 7.6)	(150)	-
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным (Прим. 7.6, 12)	(17 999)	(1 837)
Выручка от операций по бартеру (Прим. 7.1)	(885 888)	(1 668 004)
Стоимость капитализированных прав на застройку и активов в форме права пользования (Прим. 7.3)	1 343 816	1 696 566
Проценты по проектному финансированию, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки и отраженные в составе выручки	(455 941)	(190 702)
Существенный финансовый компонент обязательства по договору, отраженного в составе выручки	(214 438)	(307 924)
Убыток от списания запасов	2 988	-
Резерв под обременительные договоры (Прим. 23)	188 888	7 031
Прочие неденежные операции	(597)	5 465
<b>Поступление денежных средств по операционной деятельности до изменений оборотного капитала</b>	<b>1 743 462</b>	<b>1 817 779</b>
(Увеличение)/уменьшение запасов	(3 732 894)	3 219 637
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договорам	(8 005 679)	(6 743 823)
Увеличение предоплат	(641 735)	(1 309 859)
(Увеличение)/уменьшение НДС к возмещению	(272 666)	139 523
Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности	(833 280)	(652 543)
Уменьшение обязательств по договорам	(110 230)	(1 043 526)
Увеличение задолженности по прочим налогам	59 286	15 478
Уменьшение резервов	(22 282)	(36 874)
Уменьшение прочих обязательств	(243 601)	(474 923)
<b>Расходование денежных средств по операционной деятельности*</b>	<b>(12 059 619)</b>	<b>(5 069 131)</b>
Налог на прибыль уплаченный	(180 389)	(502 684)
Проценты полученные	459 475	172 988
Проценты выплаченные	(839 766)	(766 744)
<b>Чистое расходование денежных средств по операционной деятельности</b>	<b>(12 620 299)</b>	<b>(6 165 571)</b>

\* *Дополнительная информация: денежные средства по операционной деятельности не включают денежные средства на счетах эскроу, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов жилой недвижимости в рамках урегулирования обязательств по договорам долевого участия в размере 11 425 807 тыс. руб. за шесть месяцев, закончивших 30 июня 2022 г. (за шесть месяцев, закончивших 30 июня 2021 г.: 15 063 437 тыс. руб.). Группа получит доступ к данным средствам только после завершения строительства объекта жилой недвижимости.*

*Прилагаемые примечания на стр. 10-50 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.*

**Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств (продолжение)**

	<b>За шесть месяцев, закончившихся</b>	
	<b>30 июня 2022 г.</b>	<b>30 июня 2021 г.</b>
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>		
Приобретение инвестиционного имущества	(73 601)	(49 372)
Приобретение основных средств	(158 100)	(97 184)
Поступления от реализации основных средств и инвестиционного имущества	75	19 388
Приобретение дочернего предприятия за вычетом полученных денежных средств (Прим. 3)	339	93 997
Приобретение нематериальных активов	(2 180)	-
Займы выданные	(2 057 909)	(131 511)
Погашение займов выданных	266 114	714 978
<b>Чистый (отток)/поступление денежных средств по инвестиционной деятельности</b>	<b>(2 025 262)</b>	<b>550 296</b>
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>		
Поступления от выпуска уставного капитала (Прим. 17)	70 000	1 093 000
Распределение средств в пользу акционеров (Прим. 17)	(178 000)	(1 244 000)
Получение кредитов и займов, выпуск облигаций	17 417 189	10 982 366
Погашение кредитов и займов, облигаций	(5 957 221)	(4 544 034)
Изменение баланса денежных средств с ограниченным правом использования (Прим. 16)	-	(140 000)
Поступления от неконтролирующих акционеров (Прим. 17)	2 600 000	-
Денежные выплаты в погашение основной суммы обязательств по аренде (Прим. 5)	(280 587)	(272 991)
<b>Чистое поступление денежных средств по финансовой деятельности</b>	<b>13 671 381</b>	<b>5 874 341</b>
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(47 656)	(8 456)
<b>Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>(1 021 836)</b>	<b>250 610</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	9 044 864	8 190 228
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>8 023 028</b>	<b>8 440 838</b>

**Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале****за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.***(в тысячах российских рублей)*

	<i>Приходится на участников материнской компании</i>						<i>Неконтроль- ные доли участия</i>	<i>Итого капитал</i>
	<i>Уставный капитал</i>	<i>Эмиссионный доход</i>	<i>Резерв по вкладу в уставный капитал</i>	<i>Резерв под объединение компаний</i>	<i>Накопленные убытки</i>	<i>Итого</i>		
<b>На 31 декабря 2020 г. (проаудировано)</b>	<b>211 941</b>	<b>21 575 263</b>	<b>(4 673 519)</b>	<b>2 190 420</b>	<b>(3 271 278)</b>	<b>16 032 827</b>	<b>3 380 233</b>	<b>19 413 060</b>
Убыток за период	-	-	-	-	(144 852)	(144 852)	(80 063)	(224 915)
<b>Итого совокупный убыток</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(144 852)</b>	<b>(144 852)</b>	<b>(80 063)</b>	<b>(224 915)</b>
Увеличение уставного капитала (Прим. 16)	74	4 499 926	-	-	-	4 500 000	-	4 500 000
Приобретение дочернего предприятия (Прим. 3)	-	-	-	-	-	-	68 955	68 955
Поступления по неконтрольной доле участия (Прим. 3)	-	-	-	-	(49 575)	(49 575)	49 575	-
Распределение капитала в пользу акционеров (Прим. 17)	-	-	(7 275)	-	(1 244 000)	(1 251 275)	-	(1 251 275)
<b>На 30 июня 2021 г. (неаудировано)</b>	<b>212 015</b>	<b>26 075 189</b>	<b>(4 680 794)</b>	<b>2 190 420</b>	<b>(4 709 705)</b>	<b>19 087 125</b>	<b>3 418 700</b>	<b>22 505 825</b>
<b>На 31 декабря 2021 г. (проаудировано)</b>	<b>212 102</b>	<b>31 625 102</b>	<b>(4 874 332)</b>	<b>2 190 420</b>	<b>(12 148 629)</b>	<b>17 004 663</b>	<b>3 163 152</b>	<b>20 167 815</b>
Убыток за период	-	-	-	-	(97 851)	(97 851)	(596 441)	(694 292)
<b>Итого совокупный убыток</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(97 851)</b>	<b>(97 851)</b>	<b>(596 441)</b>	<b>(694 292)</b>
Уменьшение уставного капитала (Прим. 17)	-	(123 000)	-	-	-	(123 000)	-	(123 000)
Поступления по неконтрольной доле участия (Прим. 17)	-	-	-	-	-	-	2 600 000	2 600 000
Убыток от непропорционального вклада держателей неконтрольной доли участия (Прим. 17)	-	-	-	-	542 669	542 669	(542 669)	-
Распределение капитала в пользу акционеров (Прим. 17)	-	-	(2 114)	-	(178 000)	(180 114)	-	(180 114)
<b>На 30 июня 2022 г. (неаудировано)</b>	<b>212 102</b>	<b>31 502 102</b>	<b>(4 876 446)</b>	<b>2 190 420</b>	<b>(11 881 811)</b>	<b>17 146 367</b>	<b>4 624 042</b>	<b>21 770 409</b>

Прилагаемые примечания на стр. 10-50 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

(в тысячах российских рублей)

## 1. Общие сведения

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Международной компании общество с ограниченной ответственностью «РСГ Интернешнл» (далее – «Компания») и ее дочерних предприятий (далее – «РСГ Интернешнл» или «Группа») за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., была утверждена к выпуску 30 сентября 2022 г.

14 апреля 2022 г. был принято решение изменить страну регистрации компании RSG International Ltd путем смены юрисдикции (продолжить деятельность) с Республики Кипр на Российскую Федерацию со статусом международной компании. 25 апреля 2022 г. Компания была зарегистрирована как Международная компания общество с ограниченной ответственностью «РСГ Интернешнл» в Российской Федерации, таким образом, стала юридическим лицом, зарегистрированным в соответствии с Федеральным законом № 290-ФЗ «О международных компаниях и международных фондах» от 3 августа 2018 г. Юридическое наименование Компании с 25 апреля 2022 г. – Международная компания общество с ограниченной ответственностью «РСГ Интернешнл» (МКООО «РСГ Интернешнл»), юридический адрес: Россия, 236006, Калининградская обл., г. Калининград, Солнечный б-р, д. 25, этаж 1, пом. Г/22.

Материнской компанией Группы является ООО «Кортрос». Конечной контролирующей компанией является ООО «Кортрос Холдинг».

На 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. конечный контролирующий бенефициар у Группы отсутствовал.

### Основная деятельность

Основной деятельностью Группы являются инвестиции в недвижимость и строительство объектов недвижимости для последующей продажи, сдачи в аренду или удержания в целях повышения стоимости капитала, а также строительство объектов офисной и жилой недвижимости в Москве и Московской области, Уральском федеральном округе, Северо-Западном федеральном округе и других регионах Российской Федерации. Группа специализируется на проектах комплексного освоения территорий (КОТ), предусматривающих создание сбалансированного архитектурно-градостроительного решения (жилье, инфраструктура, работа, социальная сфера, досуг) и его воплощение на конкретном земельном участке.

Данная консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность компании МКООО «РСГ Интернешнл» и более сорока ее дочерних предприятий.

### Принцип непрерывности деятельности

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основании допущения о непрерывности деятельности Компании, которое предполагает реализацию активов и урегулирование обязательств, в том числе по договорам, в ходе обычной деятельности. За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., Группа отразила в отчетности отток денежных средств по операционной деятельности в размере 12 620 299 тыс. руб. и чистый убыток в размере 694 292 тыс. руб. За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г., Группа отразила в отчетности отток денежных средств по операционной деятельности в размере 6 165 571 тыс. руб. и чистый убыток в размере 224 915 тыс. руб.

Вышеуказанные факторы не приводят к возникновению риска прекращения непрерывности деятельности, так как Группа сохраняет способность выполнять текущие обязательства финансового и нефинансового характера в рамках обычной деятельности (на 30 июня 2022 г. ее оборотные активы превышают краткосрочные обязательства на 33 400 399 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 32 584 365 тыс. руб.)). Кроме того, Группа может при необходимости привлечь дополнительное финансирование, так как по состоянию на 30 июня 2022 г. сумма неиспользованных ею кредитных линий составляет 33 407 668 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 42 831 504 тыс. руб.).

В течение следующих двенадцати месяцев Группа рассчитывает финансировать операционную и инвестиционную деятельность в первую очередь за счет денежных средств, поступающих от операционной деятельности, дополнительных кредитов, привлеченных от банков, а также пересмотра условий краткосрочных кредитов. По мнению руководства, Группа сможет привлечь необходимые средства и погасить задолженность при наступлении срока ее погашения.

Исходя из текущих рыночных условий совет директоров и руководство имеют достаточные основания полагать, что Группа располагает необходимыми ресурсами для продолжения деятельности в обозримом будущем. Соответственно, Группа и дальше будет придерживаться принципа непрерывности деятельности, лежащего в основе подготовки настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики

### 2.1 Основа подготовки финансовой отчетности

#### *Заявление о соответствии*

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», выпущенным Советом по международным стандартам финансовой отчетности.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не содержит всех сведений и данных, подлежащих раскрытию в годовой финансовой отчетности, и должна рассматриваться в совокупности с годовой финансовой отчетностью Группы по состоянию на 31 декабря 2021 г.

#### *Основа подготовки финансовой отчетности*

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа учета по фактическим затратам, если далее не указано иное.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях с округлением всех значений до тысячи, если не указано иное. Функциональной валютой Компании и ее дочерних предприятий является национальная валюта Российской Федерации – российский рубль («руб.»).

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних предприятий по состоянию на 30 июня 2022 г.

Дочерние предприятия консолидируются с даты приобретения, которая является датой получения Группой контроля над дочерним предприятием, и продолжают консолидироваться до момента прекращения такого контроля. Дочерние предприятия готовят финансовую отчетность за тот же отчетный период, что и материнская компания, с использованием аналогичных принципов учета. Все внутригрупповые остатки по расчетам, доходы и расходы, нереализованная прибыль и убытки, а также дивиденды, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, исключены.

Принципы учета, принятые при составлении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют принципам, применявшимся при составлении финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2021 г., за исключением новых стандартов, вступивших в силу на 1 января 2022 г. Группа не применяла досрочно иных стандартов, интерпретаций или поправок, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

В 2022 году Группа впервые применила приведенные ниже поправки и разъяснения, данные поправки не оказали существенного влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы.

### 2.2 Изменения учетной политики

#### *«Обременительные договоры – затраты на исполнение договора» – Поправки к МСФО (IAS) 37*

Обременительным является договор, неизбежные затраты (т.е. затраты в связи с договором, которые Группа не может избежать) на выполнение обязанностей по которому превышают ожидаемые от его исполнения экономические выгоды.

В поправках разъясняется, что при оценке того, является ли договор обременительным или убыточным, организация должна учитывать затраты, непосредственно связанные с договором на предоставление товаров или услуг, которые включают как дополнительные затраты (например, прямые затраты на оплату труда и материалы), так и распределенные затраты, непосредственно связанные с исполнением договора (например, расходы по амортизации оборудования, используемого для исполнения данного договора, а также затраты на сопровождение и контроль исполнения договора). Общие и административные затраты не связаны непосредственно с договором и не учитываются, кроме случаев, когда они явным образом подлежат возмещению контрагентом по договору.

Данные поправки не оказали существенного влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.2 Изменения учетной политики (продолжение)

*«Ссылки на «Концептуальные основы» – Поправки к МСФО (IFRS) 3*

В результате поправок ссылки на прежнюю редакцию «Концептуальных основ» Совета по МСФО были заменены на ссылки на действующую редакцию «Концептуальных основ», выпущенных в марте 2018 года, без внесения значительных изменений в требования, содержащиеся в данном документе.

В результате поправок было добавлено исключение из принципа признания в МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», чтобы избежать возникновения потенциальных прибылей или убытков «2-го дня» для обязательств и условных обязательств, которые относились бы к сфере применения МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» или Разъяснения КРМФО (IFRIC) 21 «Обязательные платежи», если бы они возникали в рамках отдельных операций.

Согласно данному исключению вместо применения положений «Концептуальных основ» организации должны применять критерии МСФО (IAS) 37 или Разъяснения КРМФО (IFRIC) 21, чтобы определить, существует ли на дату приобретения обязанность.

В результате поправок в текст МСФО (IFRS) 3 также был добавлен новый параграф, разъясняющий, что на дату приобретения признание условного актива не допускается.

Данные поправки не оказали влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку в течение рассматриваемого периода не возникали условные активы, обязательства и условные обязательства, подпадающие под действие данных поправок.

*Поправки к МСФО (IAS) 16 – «Основные средства: поступления до использования по назначению»*

Согласно данным поправкам организациям запрещено вычитать из первоначальной стоимости объекта основных средств какие-либо поступления от продажи изделий, произведенных в процессе доставки этого объекта до местоположения и приведения его в состояние, которые требуются для его эксплуатации в соответствии с намерениями руководства. Вместо этого организация признает поступления от продажи таких изделий, а также стоимость производства этих изделий в составе прибыли или убытка.

Данные поправки не оказали влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку отсутствовали продажи изделий, произведенных такими объектами основных средств, которые стали доступными для использования на дату начала (или после нее) самого раннего из представленных в финансовой отчетности периода.

*Поправка к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» – дочерняя организация, впервые применяющая Международные стандарты финансовой отчетности*

Согласно данной поправке дочерняя организация, которая решает применить пункт D16(a) МСФО (IFRS) 1, вправе оценивать накопленные курсовые разницы с использованием сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности материнской организации, исходя из даты перехода материнской организации на МСФО, если не было сделано никаких корректировок для целей консолидации и отражения результатов объединения бизнесов, в рамках которого материнская организация приобрела указанную дочернюю организацию. Данная поправка также применима к ассоциированной организации или совместному предприятию, которые решают применять пункт D16(a) МСФО (IFRS) 1.

Данные поправки не оказали влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку она не является организацией, впервые применяющей МСФО.

*Поправка к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» – комиссионное вознаграждение при проведении «теста 10%» для прекращения признания финансовых обязательств*

В поправке поясняются суммы комиссионного вознаграждения, которые организация учитывает при оценке того, являются ли условия нового или модифицированного финансового обязательства существенно отличающимися от условий первоначального финансового обязательства. К таким суммам относятся только те комиссионные вознаграждения, которые были выплачены или получены между определенным кредитором и заемщиком, включая комиссионное вознаграждение, выплаченное или полученное кредитором или заемщиком от имени другой стороны. Для МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» аналогичная поправка не предусмотрена.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.2 Изменения учетной политики (продолжение)

Данная поправка не оказала влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку в течение рассматриваемого периода отсутствовали модификации финансовых инструментов, по которым предусмотрено комиссионное вознаграждение.

*Поправка к МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство» – налогообложение при оценке справедливой стоимости*

Данная поправка исключает требование в пункте 22 МСФО (IAS) 41 о том, что организации не включают в расчет денежные потоки, связанные с налогообложением, при оценке справедливой стоимости активов, относящихся к сфере применения МСФО (IAS) 41.

Данная поправка не оказала влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку по состоянию на отчетную дату у Группы отсутствовали активы, относящиеся к сфере применения МСФО (IAS) 41.

## 3. Объединения компаний, приобретения и выбытия

### 3.1 Приобретение дочернего предприятия

В апреле 2021 года Группа приобрела дополнительную долю в размере 11,43% в своем Ассоциированном Предприятии 3, находящемся в Москве (Примечание 6.1), в результате чего Группа получила контроль над данным предприятием. Группа приобрела долю за денежное вознаграждение в размере 137 161 тыс. руб., которое было выплачено напрямую предприятию, а не его продавцу. Таким образом, Группа увеличила свою прямую долю участия в ассоциированном предприятии с 48% до 59,43%, при этом эффективная доля участия на дату приобретения увеличилась с 24,44% до 30,26%. Соответственно, сумма в размере 55 646 тыс. руб. (40,57% от суммы денежных средств, приходящихся на продавца) представляет собой условное вознаграждение, уплаченное Группой с целью получения контроля над бывшим Ассоциированным Предприятием 3.

Данная сделка учитывалась как приобретение группы активов и обязательств, связанных с инвестициями в совместное предприятие, а не бизнеса согласно определению в МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку предприятие не осуществляло деятельность и не имело каких-либо процессов за исключением владения инвестициями в совместном предприятии (см. информацию по Совместному Предприятию 1, раскрытую в Примечании 6.2).

Поскольку приобретение Ассоциированного Предприятия 3 не учитывалось как объединение бизнеса и на момент заключения сделки какое-либо влияние на бухгалтерскую и налогооблагаемую прибыль отсутствовало, Группа применила исключение, связанное с первоначальным признанием, в соответствии с МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» и не отразила при первоначальном признании отложенные налоги, которые возникли бы в противном случае по временным разницам, связанным приобретенными активами и обязательствами.

Общая сумма вознаграждения за приобретение дополнительной доли в бывшем Ассоциированном Предприятии 3 представляет собой неденежное вознаграждение в размере 244 117 тыс. руб., которое включает условное вознаграждение в размере 55 646 тыс. руб., долю Группы в размере 24,44% в Ассоциированном Предприятии 3 справедливой стоимостью 8 019 тыс. руб. и сумму, связанную с урегулированием ранее существовавших отношений по справедливой стоимости 180 452 тыс. руб., что представляет собой займы, выданные Группой и подлежащие погашению бывшим Ассоциированным Предприятием 3. Справедливая стоимость займов, выданных Группой бывшему совместному предприятию и погашенных, приблизительно равна их балансовой стоимости.

При приобретении дочернего предприятия прямая неконтрольная доля участия составляет 68 955 тыс. руб.; неконтрольная доля участия, рассчитанная с использованием эффективной доли участия Группы, составляет 118 530 тыс. руб. Разница в размере 49 575 тыс. руб. была отражена в качестве уменьшения нераспределенной прибыли Группы и увеличения неконтрольной доли участия.

(в тысячах российских рублей)

**3. Объединения компаний, приобретения и выбытия (продолжение)****3.1 Приобретение дочернего предприятия (продолжение)**

Ниже представлены активы и обязательства, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении на дату приобретения:

	<b>Апрель 2021 года</b>
Инвестиции в совместное предприятие 1 (Прим. 6)	292 090
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18
Денежные средства и их эквиваленты	93 997
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(198)
Процентные кредиты и займы	(120 301)
Отложенные налоговые обязательства	(8 180)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов</b>	<b>257 426</b>
За вычетом неконтрольной доли участия (пропорциональная доля идентифицируемых чистых активов приобретаемого предприятия)	(13 309)
<b>Итого сумма вознаграждения</b>	<b>244 117</b>
<b>Общая сумма вознаграждения, уплаченного в результате приобретения, включает в себя следующее:</b>	
Условное вознаграждение	(55 646)
Эффективная сумма урегулированных займов, выданных бывшему ассоциированному предприятию	(180 452)
Справедливая стоимость доли участия, ранее принадлежавшей покупателю в ассоциированном предприятии	(8 019)
<b>Итого сумма вознаграждения, уплаченного в результате приобретения</b>	<b>(244 117)</b>

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженностью приблизительно равна ее балансовой стоимости. Ожидается, что предусмотренные договорами суммы будут получены в полном объеме.

Ниже представлен анализ движения денежных средств в связи с приобретением:

	<b>13 апреля 2021 г.</b>
Денежное вознаграждение, выплаченное за приобретение	-
За вычетом денежных средств и их эквивалентов приобретенного дочернего предприятия	(93 997)
<b>Чистое поступление денежных средств в результате приобретения (включаются в состав денежных потоков от инвестиционной деятельности)</b>	<b>(93 997)</b>

(в тысячах российских рублей)

#### 4. Активы и обязательства для продажи

В мае 2022 года Группа приняла решение продать часть одного из своих строительных проектов, а именно, земельные участки под застройку, принадлежащие дочерней компании, расположенные в Московском регионе Российской Федерации. Акционер одобрил продажу 7 июня 2022 г.

Ниже представлены основные категории активов и обязательств, учитываемых как предназначенные для продажи на 30 июня 2022 г.:

	<u>На 30 июня 2022 г.</u>
<b>Активы</b>	
Нематериальные активы	4 658 671
Запасы	821 400
<b>Активы, предназначенные для продажи</b>	<u><b>5 480 071</b></u>
<b>Обязательства</b>	
Краткосрочные финансовые обязательства	(754 870)
Долгосрочные финансовые обязательства	(659 019)
<b>Обязательства, непосредственно связанные с активами, предназначенными для продажи</b>	<u><b>(1 413 889)</b></u>
<b>Чистые активы, непосредственно связанные с группой выбытия</b>	<u><u><b>4 066 182</b></u></u>

Стоимость чистых активов, непосредственно связанных с группой выбытия, в соответствии с требованиями МСФО 5 «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность» была оценена в размере 4 066 182 тыс. руб., данная сумма является наименьшей из балансовой стоимости выбывающего проекта и справедливой стоимости активов и обязательств за вычетом затрат на продажу. Информация по продаже проекта после отчетной даты раскрыта в Примечании 28.

#### 5. Активы в форме права пользования и обязательства по аренде

Ниже представлена балансовая стоимость активов в форме права пользования и обязательств по аренде, а также ее изменения за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 и 2021 гг.:

	<u>2022 г.</u>	<u>2021 г.</u>
<b>Активы в форме права пользования</b>		
<b>Первоначальная стоимость</b>		
<b>На 1 января</b>	<b>2 839 140</b>	<b>2 925 666</b>
Поступления	34 593	8 519
Влияние модификации договора аренды	144 191	(18 872)
Выбытия	–	(231 637)
<b>На 30 июня</b>	<u><b>3 017 924</b></u>	<u><b>2 683 676</b></u>
<b>Накопленная амортизация и обесценение</b>		
<b>На 1 января</b>	<b>(1 369 832)</b>	<b>(614 389)</b>
Амортизационные расходы	(405 258)	(735 032)
Влияние модификации договора аренды	1 864	–
Выбытия	–	231 637
<b>На 30 июня</b>	<u><b>(1 773 226)</b></u>	<u><b>(1 117 784)</b></u>
<b>Чистая стоимость на 1 января</b>	<u><b>1 469 308</b></u>	<u><b>2 311 277</b></u>
<b>Чистая стоимость на 30 июня</b>	<u><u><b>1 244 698</b></u></u>	<u><u><b>1 565 892</b></u></u>

Активы в форме права пользования связаны с арендой земельных участков и зданий.

Амортизация активов в форме права пользования в размере 398 363 тыс. руб. была включена в балансовую стоимость завершенных и строящихся объектов недвижимости за период по 30 июня 2022 г. (30 июня 2021 г.: 730 963 тыс. руб.).

(в тысячах российских рублей)

**5. Активы в форме права пользования и обязательства по аренде (продолжение)**

Ниже представлена балансовая стоимость обязательств Группы по аренде, а также ее изменения за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 и 2021 гг.:

	<u>2022 г.</u>	<u>2021 г.</u>
<b>Обязательства по аренде</b>		
<b>На 1 января (Прим. 21)</b>	<b>(1 546 941)</b>	<b>(2 145 346)</b>
Поступления	(34 593)	(8 522)
Влияние модификации договора аренды	(144 472)	18 872
Процентные расходы (Прим. 7.5)	(57 143)	(64 919)
Арендные платежи	336 958	336 423
Неденежные арендные платежи	875	1 570
	<u><b>(1 445 316)</b></u>	<u><b>(1 861 922)</b></u>
<b>На 30 июня (Прим. 21)</b>		
Внеоборотные	(761 620)	(1 244 872)
Оборотные	(683 696)	(617 050)

Группа дисконтировала арендные платежи с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств для оценки обязательств по аренде в отношении договоров аренды, ранее классифицированных как операционная аренда. Средневзвешенная ставка привлечения дополнительных заемных средств для различных договоров аренды составила 6,38-13,54%.

Арендные платежи по краткосрочным договорам аренды и договорам аренды активов с низкой стоимостью признаются в составе общехозяйственных и управленческих расходов и составляют 12 200 тыс. руб. и 10 483 тыс. руб. за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 и 2021 гг., соответственно (Примечание 7.4).

Долгосрочные и краткосрочные обязательства по аренде включают кредиторскую задолженность по расчетам со связанными сторонами в сумме 16 906 тыс. руб. и 196 тыс. руб. соответственно (31 декабря 2021 г.: 25 257 тыс. руб. и 173 тыс. руб.) (Примечание 21).

**6. Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия**

Влияние изменения инвестиций в ассоциированные и совместные предприятия на данные финансовой отчетности представлено ниже:

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</i>	
	<u>2022 г.</u>	<u>2021 г.</u>
<b>Входящий остаток на 1 января</b>	<b>57 690</b>	<b>70 886</b>
Дивидендный доход	(7 194)	(6 343)
Дополнительные инвестиции в Совместное Предприятие 1	–	292 090
Выбытия	–	(8 019)
Доля в прибыли за отчетный период	13 180	11 724
	<u><b>63 676</b></u>	<u><b>360 338</b></u>
<b>Исходящий остаток на 30 июня</b>		

Группа учитывает инвестиции в ассоциированные предприятия по методу долевого участия.

По состоянию на 30 июня 2022 г. у Группы имелись следующие инвестиции в ассоциированные предприятия:

- ▶ доля участия в размере 25% +1 акция в компании, предоставляющей услуги в Уральском федеральном округе Российской Федерации (Ассоциированное Предприятие 1);
- ▶ доля участия в размере 49% в компании, предоставляющей услуги в Москве (Ассоциированное Предприятие 2).

За первое полугодие 2022 года Группа отразила дивиденды в размере 7 194 тыс. руб., включая налог на дивиденды в размере 935 тыс. руб. (2021 год: 6 343 тыс. руб. и 825 тыс. руб. соответственно). Группа не получила дивиденды на отчетную дату.

В течение первого полугодия 2021 года Группа приобрела контрольный пакет акций в Ассоциированном предприятии 3, и с апреля 2021 года стала консолидировать показатели данного предприятия (Примечание 3), соответственно было отражено выбытие инвестиции в Ассоциированное предприятие 3 в сумме 8 019 тыс. руб.

(в тысячах российских рублей)

**6. Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия (продолжение)****6.1 Инвестиции в ассоциированные предприятия**

В следующих таблицах представлена краткая финансовая информация об инвестициях в ассоциированные предприятия:

**(а) Ассоциированное Предприятие 1**

	<b>30 июня 2022 г.</b>	<b>31 декабря 2021 г.</b>
Оборотные активы	455 505	451 170
Внеоборотные активы	36 975	39 172
Краткосрочные обязательства	(278 551)	(289 508)
Уставный капитал	(14 175)	(14 175)
Нераспределенная прибыль	(199 754)	(186 659)
Доля Группы в капитале	25%	25%
Балансовая стоимость инвестиции Группы	53 482	50 208
	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
Выручка	924 566	873 269
Себестоимость реализации	(863 119)	(805 710)
Прочие доходы и расходы	(8 310)	(54 624)
Прибыль до налогообложения	53 137	12 935
Расход по налогу на прибыль	(11 267)	(2 959)
Прибыль за отчетный период	41 870	9 976
Доля Группы в прибыли	10 468	2 494

**(б) Ассоциированное Предприятие 2**

	<b>30 июня 2022 г.</b>	<b>31 декабря 2021 г.</b>
Оборотные активы	94 375	83 796
Внеоборотные активы	1 193	1 261
Краткосрочные обязательства	(62 444)	(48 202)
Долгосрочные обязательства	(12 320)	(21 585)
Уставный капитал	(10)	(10)
Нераспределенная прибыль	(20 794)	(15 260)
Доля Группы в капитале	49%	49%
Балансовая стоимость инвестиции Группы	10 194	7 482
	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
Выручка	86 162	84 411
Себестоимость реализации	(75 205)	(72 925)
Прочие доходы и расходы	(3 885)	(14 085)
Прибыль/(убыток) до налогообложения	7 072	(2 599)
Расход по налогу на прибыль	(1 538)	(34)
Прибыль/(убыток) за отчетный период	5 534	(2 633)
Доля Группы в прибыли/(убытке)	2 712	(1 290)

(в тысячах российских рублей)

**6. Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия (продолжение)****6.1 Инвестиции в ассоциированные предприятия (продолжение)****(в) Ассоциированное Предприятие 3**

	<b>Апрель 2021 года</b>
Оборотные активы	93 895
Внеоборотные активы	247 920
Краткосрочные обязательства	(74)
Долгосрочные обязательства	(308 933)
Уставный капитал	(90)
Нераспределенная прибыль	(32 718)
Доля Группы в капитале	24,44%
Балансовая стоимость инвестиции Группы	8 019
	<b>За период январь-апрель 2021 года</b>
Финансовые и прочие доходы и расходы	(4 909)
Прочие доходы и расходы	(7 866)
Прибыль до налогообложения	(12 775)
Экономия по налогу на прибыль	2 636
Убыток за отчетный период	(10 139)
Доля Группы в убытке	(2 478)

**6.2 Инвестиции в совместные предприятия**

В 2021 году Группа отразила поступления по инвестициям (Совместное Предприятие 1) в размере 292 090 тыс. руб., 51% которых был связан с приобретением дочернего предприятия, ранее учитываемого в качестве Ассоциированного Предприятия 3. Информация о приобретении раскрыта в Примечании 3.

Основная деятельность Совместного Предприятия 1 включает в себя производство и реализацию бетона и песчаных смесей в Москве, а также портовую деятельность. Данное совместное предприятие было учреждено с целью реализации нового строительного проекта в Москве с использованием земельных участков, арендуемых предприятием.

По состоянию на 30 июня 2021 г. Группа учитывала инвестицию в Совместное Предприятие 1 по методу долевого участия. В следующих таблицах представлена краткая финансовая информация об инвестициях в Совместное Предприятие 1:

**Совместное Предприятие 1**

	<b>30 июня 2021 г.</b>
Денежные средства и их эквиваленты	7 735
Торговая и прочая дебиторская задолженность	190 662
Прочие оборотные активы	23 524
Процентные займы выданные	19 950
Прочие внеоборотные активы	509 710
Процентные кредиты и займы	(23 151)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(130 218)
Долгосрочные обязательства	-
Уставный капитал	(146 922)
Нераспределенная прибыль	(451 290)
Доля Группы в капитале	51%
Балансовая стоимость инвестиции Группы	305 088

(в тысячах российских рублей)

**6. Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия (продолжение)****6.2 Инвестиции в совместные предприятия (продолжение)**

	<b>За период апрель-июнь 2021 года</b>
Выручка	191 067
Себестоимость реализации	(137 430)
Процентные доходы	508
Процентные расходы	(526)
Прочие доходы и расходы	(21 201)
Прибыль до налогообложения	32 418
Расход по налогу на прибыль	(6 932)
Прибыль за отчетный период	25 486
Доля Группы в прибыли	12 998

В сентябре 2021 года Группа получила контроль над Совместным Предприятием 1 и стала консолидировать его как дочернее предприятие. Балансовая стоимость инвестиций в совместные предприятия на 30 июня 2022 г. равна нулю.

**7. Доходы и расходы****7.1 Выручка**

Выручка включает в себя следующее:

	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
<b>Выручка по договорам с покупателями</b>		
Реализация жилой недвижимости	13 962 858	15 578 822
Выручка от операций по бартеру	885 888	1 668 004
Реализация услуг тепло-, электро- и энергоснабжения	84 876	94 096
Услуги технического надзора	140	889
Прочая выручка	531 459	169 452
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>15 465 221</b>	<b>17 511 263</b>
Доход от аренды	68 792	30 114
<b>Итого</b>	<b>15 534 013</b>	<b>17 541 377</b>

Выручка по договорам с покупателями включает в себя следующее:

	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
<b>Выручка, признаваемая в течение периода</b>		
Реализация жилой недвижимости	10 825 105	11 169 154
Выручка от операций по бартеру	885 888	1 668 004
Реализация услуг тепло-, электро- и энергоснабжения	84 876	94 096
Услуги технического надзора	140	889
<b>Итого выручка, признаваемая в течение периода</b>	<b>11 796 009</b>	<b>12 932 143</b>
<b>Выручка, признаваемая в определенный момент времени</b>		
Реализация жилой недвижимости	3 137 753	4 409 668
Прочая выручка	531 459	169 452
<b>Выручка, признаваемая в определенный момент времени</b>	<b>3 669 212</b>	<b>4 579 120</b>
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>15 465 221</b>	<b>17 511 263</b>

Выручка каждого отчетного сегмента, представленного в Примечании 27, в основном включает в себя выручку от реализации жилой недвижимости за исключением сегмента «Управляющая компания», выручка которого в основном включает в себя арендный доход.

(в тысячах российских рублей)

## 7. Доходы и расходы (продолжение)

### 7.1 Выручка (продолжение)

Выручка от реализации жилой недвижимости включает выручку от реализации незавершенных проектов на сумму 502 070 тыс. руб. за шесть месяцев по 30 июня 2022 г. (шесть месяцев 2021 года: ноль).

Результаты реализации услуг тепло-, электро- и энергоснабжения представляют собой выручку от передачи электричества и тепловой энергии поставщиком коммунальных услуг третьим лицам и связанным сторонам, а также выручку от подключения клиентов к коммунальным сетям.

Прочая выручка представляет собой выручку от реализации строительных материалов.

Ниже в таблице представлена информация о дебиторской задолженности, а также об активах и обязательствах по договорам с покупателями:

	<b>За период, закончившийся</b>	
	<b>30 июня 2022 г.</b>	<b>31 декабря 2021 г.</b>
Дебиторская задолженность, включенная в состав торговой и прочей дебиторской задолженности	1 097 893	1 295 628
Активы по договорам	23 470 400	18 075 300
Авансы от покупателей, включенные в обязательства по договорам (Прим. 22)	3 234 679	3 382 664

Активы по договорам в основном относятся к юридически закрепленному праву Группы на получение оплаты за выполненные работы на отчетную дату. Активы по договорам переводятся в состав дебиторской задолженности, когда данное право становится безусловным. Авансы, полученные от покупателей, представляют собой денежные выплаты, полученные от покупателей, и включаются в состав обязательств по договорам. Прочие контрактные обязательства, связанные с передачей квартир и коммерческих помещений, а также существенные изменения в контрактных активах и контрактных обязательствах раскрыты в Примечании 22.

### 7.2 Вознаграждения работникам, износ и амортизация

Расчеты с персоналом, амортизация основных средств, активов в форме права пользования и нематериальных активов, включенные в себестоимость реализации, а также общехозяйственные, административные и иные расходы, составили:

	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
Расчеты с персоналом, включая отчисления на социальное обеспечение, в том числе:		
- Заработная плата и прочие расчеты с персоналом	629 688	559 843
- Отчисления в фонд социального страхования	536 523	471 750
Износ и амортизация	93 165	88 093
	70 912	36 487

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., расчеты с персоналом, капитализированные в составе запасов, составили 1 211 108 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.: 791 701 тыс. руб.).

Средняя численность работников на 30 июня 2022 г. составила 604 человека (30 июня 2021 г.: 559 человек).

(в тысячах российских рублей)

## 7. Доходы и расходы (продолжение)

### 7.3 Себестоимость реализации

Себестоимость реализации представлена следующими статьями:

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</i>	
	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
Себестоимость реализации объектов жилой недвижимости	12 019 175	13 611 028
Себестоимость реализации при сдаче в аренду	25 464	4 101
Прочие затраты	493 845	112 269
<b>Итого</b>	<b>12 538 484</b>	<b>13 727 398</b>

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 и 2021 гг., себестоимость реализации жилой недвижимости включает неденежные статьи затрат, связанных с капитализированными правами на застройку, в размере 1 343 816 тыс. руб. и 1 696 566 тыс. руб. соответственно.

Себестоимость реализации объектов жилой недвижимости включает себестоимость от реализации незавершенных проектов на сумму 198 574 тыс. руб. за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г. (шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.: ноль).

### 7.4 Общехозяйственные и административные расходы

Ниже представлена структура общехозяйственных и административных расходов:

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</i>	
	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
Расчеты с персоналом, включая отчисления на социальное обеспечение	318 102	311 175
Консультационные услуги	79 824	100 162
Услуги по охране	33 480	22 645
Прочие профессиональные услуги	20 429	18 418
Материалы	17 218	8 081
Прочие аудиторские услуги	14 098	14 009
Услуги связи	13 662	10 844
Амортизация основных средств	13 171	14 152
Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью	12 200	10 483
Амортизация нематериальных активов	7 915	4 975
Прочее	55 358	63 366
<b>Итого</b>	<b>585 457</b>	<b>578 310</b>

Прочие общехозяйственные и административные расходы включали расходы на охранные услуги, представительские расходы, расходы на материалы, на ремонт и техническое обслуживание, на услуги связи и прочие расходы.

(в тысячах российских рублей)

**7. Доходы и расходы (продолжение)****7.5 Финансовые доходы и затраты по финансированию**

Ниже приводятся компоненты финансовых доходов:

	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
Проценты по средствам на счетах и депозитах в банках	436 294	156 102
Проценты по займам выданным	5 433	25 437
Доход от модификации существенных условий договоров по займам полученным	64 308	–
Доход от амортизации дисконта по дебиторской задолженности	67 019	76 297
<b>Итого</b>	<b>573 054</b>	<b>257 836</b>

Затраты по финансированию представлены следующими статьями:

	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
Процентные расходы	1 404 099	976 715
Проценты по проектному финансированию, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки	793 888	366 486
Значительный компонент финансирования согласно МСФО (IFRS) 15	176 684	322 066
Проценты по обязательствам по аренде (Прим. 5)	57 143	64 919
Прочие затраты по финансированию	5 059	30 748
<b>Итого</b>	<b>2 436 873</b>	<b>1 760 934</b>

В 2021-2022 годах Группа получила банковские кредиты для финансирования строительства объектов жилой недвижимости по плавающей процентной ставке, которая зависит от суммы средств на счетах эскроу. Группа начислила процент по проектному финансированию, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, в отношении разницы между эффективной процентной ставкой и льготной ставкой, определяемой с учетом остатков денежных средств на счетах эскроу (Примечание 17).

**7.6 Прочие операционные доходы и расходы**

Ниже приводятся компоненты прочих операционных доходов:

	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
Доход от изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки, признанный по процентным займам выданным (Прим. 12)	17 999	1 837
Доход от пеней и штрафов	12 420	–
Доход от восстановления ранее списанной дебиторской задолженности	4 818	–
Уменьшение резервов под судебные иски (Прим. 23)	552	–
Доход от прекращения признания кредиторской задолженности	150	–
Доход от реализации основных средств и запасов	–	677
Прочие доходы	7 348	2 564
<b>Итого</b>	<b>43 288</b>	<b>5 078</b>

(в тысячах российских рублей)

**7. Доходы и расходы (продолжение)****7.6 Прочие операционные доходы и расходы (продолжение)**

Ниже приводятся компоненты прочих операционных расходов:

	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
Списание стоимости запасов до чистой возможной цены реализации (Прим. 13) (б)	523 503	734 984
Коммерческие расходы (а)	357 434	532 323
Расчеты с персоналом, включая отчисления на социальное обеспечение	207 639	195 891
Прочие налоги (за исключением налога на прибыль)	136 842	118 473
Обслуживание завершенных строительством объектов недвижимости	54 858	95 616
Благотворительность	19 874	13 705
Банковские услуги	18 466	17 066
Убыток от продажи основных средств и инвентарных запасов	9 668	–
Резерв под ожидаемые кредитные убытки, признанный в составе торговой и прочей дебиторской задолженности, а также на обесценение предоплат (Прим. 14, 15)	4 358	8 624
Увеличение резервов под судебные иски (Прим. 23)	–	10 321
Пени и штрафы	–	12 915
Списание безнадежной к взысканию дебиторской задолженности и займов выданных	–	275
Прочие расходы	57 062	111 027
<b>Итого</b>	<b>1 389 704</b>	<b>1 851 220</b>

(а) Согласно учетной политике, Группа отражает коммерческие расходы в составе прочих операционных расходов. Коммерческие расходы представляют собой расходы по привлечению покупателей недвижимости.

(б) Сумма списания стоимости запасов до чистой возможной цены реализации относится к списанию стоимости парковочных машино-мест, а также части жилой недвижимости, реализуемой по бартерным операциям.

**8. Налог на прибыль****Корпоративный налог**

Прибыль Группы облагалась налогом по следующим ставкам:

	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Российская Федерация (стандартная ставка)	20,00%	20,00%
Республика Кипр	12,50%	12,50%

Ниже приводятся основные компоненты расходов по налогу на прибыль за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 и 2021 гг.:

	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
Расход по налогу на прибыль – текущая часть	(239 000)	(192 865)
Восстановление/(начисление) резерва под налоговые риски	961	(8 679)
Налог на дивиденды	(935)	(825)
Доход/(расход) по отложенному налогу	343 189	(122 559)
Налог на прибыль за предыдущие годы, включая отложенный налог	773	(35 215)
<b>Экономия/(расход) по налогу на прибыль, отраженный в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе</b>	<b>104 988</b>	<b>(360 143)</b>

Основная часть налогов на прибыль уплачивается в Российской Федерации.

(в тысячах российских рублей)

## 9. Основные средства

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., поступления по статье незавершенного строительства на общую сумму 150 107 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.: 107 634 тыс. руб.), в основном включали в себя затраты на текущее строительство инженерных сетей в размере 135 343 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.: 97 537 тыс. руб.) и на офисное оборудование.

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., выбытия по статье основных средств на общую сумму 5 745 тыс. руб. в основном включали списание малоценного офисного оборудования и мебели. В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г., выбытия по статье основных средств на общую сумму 1 420 тыс. руб. в основном включали выбытие камер безопасности, установленных для охраны жилого комплекса в Екатеринбурге.

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., проценты, капитализированные в составе поступлений в категорию основных средств за вычетом процентов, возмещаемых государственными органами, составили 6 198 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.: 7 134 тыс. руб.). Средневзвешенная ставка по кредитам и займам, полученным на строительство (в полном размере или частично), за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., составляет 7,01% (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.: 9,23%).

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2022 и 2021 гг., Группа отразила начисленную амортизацию в размере 64 285 тыс. руб. и 35 503 тыс. руб. соответственно.

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г. поступления по статье улучшений арендованного имущества и иного оборудования на общую сумму 22 426 тыс. руб., в основном включали в себя затраты на офисное оборудование и затраты на солнечную электростанцию с системой накопления, установленную в одном из строительных проектов (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.: 599 тыс. руб.).

Амортизация основных средств в размере 8 183 тыс. руб. и 3 991 тыс. руб. была включена в балансовую стоимость завершенных и строящихся объектов недвижимости за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 и 2021 гг. соответственно.

## 10. Нематериальные активы

Нематериальные активы включали следующее:

	<i>Права на застройку</i>	<i>Прочее</i>	<i>Итого</i>
<b>Первоначальная стоимость</b>			
Остаток на 31 декабря 2020 г. (проаудировано)	14 625 407	52 864	14 678 271
Поступления	–	–	–
Остаток на 30 июня 2021 г. (неаудировано)	14 625 407	52 864	14 678 271
Остаток на 31 декабря 2021 г. (проаудировано)	23 761 256	71 996	23 833 252
Поступления	3 498 960	2 180	3 501 140
Выбытия	–	(2 500)	(2 500)
Перевод в активы, предназначенные для продажи (Прим. 4)	(4 658 671)	–	(4 658 671)
Остаток на 30 июня 2022 г. (неаудировано)	22 601 545	71 676	22 673 221
<b>Накопленная амортизация и обесценение</b>			
Остаток на 31 декабря 2020 г.	(1 909 427)	(25 857)	(1 935 284)
Начисленная амортизация	(1 515 701)	(4 975)	(1 520 676)
Остаток на 30 июня 2021 г. (неаудировано)	(3 425 128)	(30 832)	(3 455 960)
Остаток на 31 декабря 2021 г. (проаудировано)	(5 920 053)	(35 998)	(5 956 051)
Начисленная амортизация	(1 243 343)	(7 915)	(1 251 258)
Выбытия	–	2 500	2 500
Остаток на 30 июня 2022 г. (неаудировано)	(7 163 396)	(41 413)	(7 204 809)
<b>Остаточная стоимость на 31 декабря 2020 г. (проаудировано)</b>	<b>12 715 980</b>	<b>27 007</b>	<b>12 742 987</b>
<b>Остаточная стоимость на 30 июня 2021 г. (неаудировано)</b>	<b>11 200 279</b>	<b>22 032</b>	<b>11 222 311</b>
<b>Остаточная стоимость на 31 декабря 2021 г. (проаудировано)</b>	<b>17 841 203</b>	<b>35 998</b>	<b>17 877 201</b>
<b>Остаточная стоимость на 30 июня 2022 г. (неаудировано)</b>	<b>15 438 149</b>	<b>30 263</b>	<b>15 468 412</b>

(в тысячах российских рублей)

## 10. Нематериальные активы (продолжение)

Права на застройку представлены разрешениями на использование земельных участков для строительства, полученными на безвозмездной основе от нескольких физических лиц и местных властей в обмен на обязательство по передаче им построенных жилых помещений и социальных объектов, соответственно. Балансовая стоимость прав на застройку на момент принятия к учету была определена в размере рыночной стоимости жилых помещений / социальных объектов, которые впоследствии будут переданы.

Амортизация прав на застройку в размере 1 243 343 тыс. руб. была включена в балансовую стоимость завершенных и строящихся объектов недвижимости за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.: 1 515 701 тыс. руб.).

## 11. Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество включает в себя следующие позиции:

	2022 год	2021 год
<b>Входящий остаток на 1 января – инвестиционное имущество</b>	<b>9 330 472</b>	<b>9 069 712</b>
<b>Входящий остаток на 1 января – инвестиционное имущество, предназначенное для продажи</b>	–	<b>27 282</b>
Поступления (последующие расходы)	93 625	70 893
Перевод в категорию запасов (Прим. 12)	–	(1 357 459)
Выбытия	–	(27 282)
Увеличение справедливой стоимости инвестиционного имущества	35 798	245 375
<b>Исходящий остаток на 30 июня – инвестиционное имущество</b>	<b>9 459 895</b>	<b>8 028 521</b>

Перевод инвестиционного имущества в категорию запасов происходит в том случае, когда Группа начинает разработку соответствующего земельного участка, условно-первоначальная стоимость запасов представляет собой справедливую стоимость земельного участка на дату последней оценки, определяемую пропорционально запланированному объему строительства на данном земельном участке.

Проценты, капитализированные в составе последующих расходов на инвестиционное имущество, составили 20 024 тыс. руб. и 21 521 тыс. руб. за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 и 2021 гг. соответственно. Средневзвешенная ставка, использованная для расчета процентов по займам, подлежащих капитализации, за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., составила 4,37% (2021 год: 3,98%). За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г. Группа получила доход от сдачи в аренду инвестиционного имущества в размере 2 151 тыс. руб., а также понесла прямые операционные расходы в связи с инвестиционным имуществом, которое принесло доход от аренды, в размере 3 455 тыс. руб. (шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.: 1 667 тыс. руб. и 2 062 тыс. руб. соответственно).

По состоянию на 30 июня 2022 и 2021 гг., справедливая стоимость инвестиционного имущества была определена по результатам оценки, проведенной аккредитованным независимым оценщиком, имеющим соответствующую профессиональную квалификацию и недавний опыт по проведению оценки объектов аналогичной категории и с аналогичным месторасположением.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества определялась с помощью доходного подхода и/(или) подхода, основанного на сравнении доходов от продажи. Анализ стоимости посредством доходного подхода исходит из допущения о том, что стоимость имущества обусловлена будущими выгодами, которые это имущество обеспечит владельцу в течение определенного периода времени, а также рисками, связанными с получением таких выгод. Подход, основанный на сравнении доходов от продажи, заключается в сравнительном анализе фактических цен продажи и/(или) предложения на сопоставимые объекты.

Значения справедливой стоимости инвестиционного имущества относятся к Уровню 3 иерархии оценок по справедливой стоимости. Информация об иерархии оценок по справедливой стоимости инвестиционного имущества представлена в Примечании 26.

### Описание методик оценки и исходные данные, используемые при оценке инвестиционного имущества

Для оценки инвестиционного имущества Группа использует доходный и сравнительный подходы.

Ниже представлены основные проекты Группы и описание методик оценки каждого из них по состоянию на 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. Инвестиционное имущество представлено земельными участками, относящимися к проекту комплексного освоения территорий (КОТ) в Уральском федеральном округе Российской Федерации.

(в тысячах российских рублей)

## 11. Инвестиционное имущество (продолжение)

### Описание методик оценки и исходные данные, используемые при оценке инвестиционного имущества (продолжение)

Справедливая стоимость инвестиционного имущества по проекту КОТ в Уральском федеральном округе Российской Федерации составила 9 044 945 тыс. руб. или 95,61% от общей стоимости инвестиционного имущества, отраженной в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности на 30 июня 2022 г. (31 декабря 2021 г.: 6 262 758 тыс. руб. или 67,12% соответственно).

Ненаблюдаемые исходные параметры оценки за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., представлены ниже:

Описание	Методы оценки	Ненаблюдаемые исходные данные по проекту	Диапазон (средневзвешенная величина)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
Земельные участки	Доходный подход, метод дисконтированных денежных потоков	Базовые цены продаж помещений	92 948 руб./кв.м жилья для проекта А1 и 77 147 руб./кв.м жилья для проекта А2	Уменьшение цены продаж помещений на 5%, 10% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 2 293 000 тыс. руб. и 4 607 000 тыс. руб. соответственно. Увеличение цены продаж помещений на 5%, 10% повлечет за собой увеличение справедливой стоимости на 2 290 000 тыс. руб. и 4 582 000 тыс. руб. соответственно.
		Рост цен продаж	6,1% в 2023 году и индекс потребительских цен (ИПЦ) в последующие годы	Уменьшение роста цен продаж до 0% в 2023 году и до индекса потребительских цен (ИПЦ) в последующие годы повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 2 438 000 тыс. руб.
		Базовая величина СМР	61 043 руб./кв.м жилья для проекта А1 и 55 596 руб./кв.м жилья для проекта А2	Увеличение стоимости СМР на 5%, 10% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 1 717 000 тыс. руб. и 3 450 000 тыс. руб. соответственно.
		Рост стоимости СМР	0% рост по первой и второй очереди проекта А1 и А2, ИПЦ для третьей очереди для проекта А2	Увеличение роста стоимости СМР до индекса потребительских цен (ИПЦ) ежегодно для всех очередей повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 3 023 000 тыс. руб.
		Ставка дисконтирования денежных потоков инвестора	20,00% для проекта А1 и 21,00% для проекта А2	Увеличение ставки дисконтирования денежных потоков инвестора на 1,00%, 2,00% и 3,00% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 403 000 тыс. руб., 788 000 тыс. руб. и 1 162 000 тыс. руб. соответственно
		Ставка дисконтирования денежных потоков застройщика	26,00% для проекта А1 и 27,00% для проекта А2	Уменьшение ставки дисконтирования денежных потоков застройщика на 1,00%, 2,00% повлечет за собой увеличение справедливой стоимости на 351 000 тыс. руб. и 726 000 тыс. руб. соответственно. Увеличение ставки дисконтирования денежных потоков застройщика на 1,00%, 2,00% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 329 000 тыс. руб. и 640 000 тыс. руб. соответственно.

Ненаблюдаемые исходные параметры оценки за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г., представлены ниже:

Описание	Методы оценки	Ненаблюдаемые исходные данные по проекту	Диапазон (средневзвешенная величина)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
Земельные участки	Доходный подход, метод дисконтированных денежных потоков	Ставка дисконтирования денежных потоков инвестора	19,00%	Увеличение ставки дисконтирования денежных потоков инвестора на 1%, 2% и 3% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 302 000 тыс. руб., 594 000 тыс. руб. и 873 000 тыс. руб. соответственно
		Ставка дисконтирования денежных потоков застройщика	25,00%	Увеличение ставки дисконтирования денежных потоков застройщика на 1%, 2% и 3% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 204 000 тыс. руб., 398 000 тыс. руб. и 579 000 тыс. руб. соответственно
		Затраты на строительство	43,777 на кв. м.	Увеличение затрат на строительство на 3%, 5%, 7% и 10% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 800 000 тыс. руб., 1 339 000 тыс. руб., 1 878 000 тыс. руб. и 2 694 000 тыс. руб. соответственно
		Максимальный объем продаж квартир	203 000 кв. м. в год	Уменьшение объема продаж квартир с 203 000 кв. м. до 180 000-150 000 кв. м. в год повлечет за собой увеличение справедливой стоимости на 120 000 тыс. руб. и уменьшение справедливой стоимости на 1 739 000 тыс. руб. соответственно

Существенное увеличение/(уменьшение) корректировки цен на сопоставимые участки и ставки дисконтирования по отдельности повлечет существенное увеличение (уменьшение) справедливой стоимости имущества.

(в тысячах российских рублей)

**11. Инвестиционное имущество (продолжение)****Описание методик оценки и исходные данные, используемые при оценке инвестиционного имущества (продолжение)**

Кроме того, в декабре 2021 года Группа приобрела земельные участки площадью 3 096 765 кв. м. в Уральском федеральном округе Российской Федерации у третьей стороны. На дату приобретения у Группы не было планов в отношении строительства или официальных решений по дальнейшей застройке земельных участков, утвержденных руководством Группы, следовательно, данные земельные участки были классифицированы как инвестиционное имущество в связи с тем, что их дальнейшее использование еще не определено. Стоимость приобретенного инвестиционного имущества при первоначальном признании была определена как эквивалент цены при оплате денежными средствами с учетом отсрочки оплаты до 2026 года (Прим. 20). Справедливая стоимость инвестиционного имущества на 31 декабря 2021 г. приблизительно равна стоимости при первоначальном признании и составила 2 652 274 тыс. руб. Эквивалент цены был рассчитан как приведенная стоимость будущих дисконтированных потоков денежных средств до 2026 года, была использована ставка дисконтирования 9,46% (средневзвешенная процентная ставка по кредитам с аналогичным сроком, полученным в конце 2021 года). Если бы ставка дисконтирования была на 1% выше или ниже, то справедливая стоимость уменьшилась бы на 64 522 тыс. руб. или увеличилась на 67 064 тыс. руб. соответственно.

**12. Процентные займы выданные**

На приведенные ниже даты краткосрочные и долгосрочные процентные займы выданные включали в себя следующие позиции:

	<b>Эффективная процентная ставка</b>	<b>30 июня 2022 г.</b>	<b>31 декабря 2021 г.</b>
<b>Долгосрочные займы выданные</b>			
Займы, выданные третьим сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости (а)	3,07-12,51%	17 776	43 293
Займы, выданные связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости (Прим. 24) (б)	3,20-9,82%	619 336	538 832
Займы, выданные связанным сторонам, оцениваемые по ССПУ (Прим. 24)	5,00%	–	4 531
<b>Итого долгосрочные займы выданные</b>		<b>637 112</b>	<b>586 656</b>
<b>Краткосрочные займы выданные</b>			
Займы, выданные третьим сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости (в)	3,50-11,50%	774 421	450 251
Займы, выданные связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости (Прим. 24) (г)	3,20-11,50%	1 439 404	25 136
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по выданным займам, оцениваемым по амортизированной стоимости (Прим. 7.6) (в)		(2 230)	(20 229)
<b>Итого краткосрочные займы выданные</b>		<b>2 211 595</b>	<b>455 158</b>

В следующей таблице представлена информация о резервах под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным:

	<b>30 июня 2022 г.</b>	<b>30 июня 2021 г.</b>
<b>На 1 января</b>	<b>20 229</b>	<b>2 843</b>
Резерв под ожидаемые кредитные убытки за отчетный год (Прим. 7.6)	2 033	–
Восстановление неиспользованных сумм (Прим. 7.6)	(20 032)	(1 837)
<b>На 30 июня</b>	<b>2 230</b>	<b>1 006</b>

(в тысячах российских рублей)

## 12. Процентные займы выданные (продолжение)

- (а) На 30 июня 2022 г. долгосрочные займы выданные, учитываемые по амортизированной стоимости, в размере 17 776 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 43 293 тыс. руб.) представляют займы, выданные третьим сторонам, со сроком погашения в 2026 году.
- (б) В 2022 году Группа выдала дополнительные транши связанной стороне по рыночной ставке на сумму 46 980 тыс. руб. со сроком погашения 2023-2024 годах. На 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. непогашенная сумма по займам составила 112 821 тыс. руб. и 64 106 тыс. руб. соответственно.
- В ноябре-декабре 2021 года Группа предоставила займы связанным сторонам на сумму 615 500 тыс. руб. со сроком погашения в 2025-2030 годах. На 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. непогашенная сумма по данным займам составляет 421 407 тыс. руб. и 424 300 тыс. руб. соответственно.
- В сентябре 2021 года Группа признала займы, выданные связанным сторонам, в размере 31 591 тыс. руб. в результате приобретения дочернего предприятия (Прим. 3.1.). В 2021 году Группа предоставила дополнительные займы связанной стороне на сумму 18 000 тыс. руб. со сроком погашения в 2025 году. На 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. непогашенная сумма выданных займов составляет 46 823 тыс. руб. и 44 742 тыс. руб. соответственно.
- В июне 2022 года Группа предоставила заем связанной стороне на сумму 10 000 тыс. руб. со сроком погашения в 2025 году. При первоначальном признании данный заем был отражен по справедливой стоимости, рассчитанной на основании рыночной процентной ставки для аналогичных займов на дату выдачи. Разница между суммами займов и их справедливой стоимостью была отражена в промежуточном сокращенном консолидированном отчете об изменениях в капитале Группы как распределение капитала в пользу акционеров в размере 2 114 тыс. руб. (Прим. 17). На 30 июня 2022 г. непогашенная сумма займа составляет 7 886 тыс. руб.
- (в) В 2022 году Группа предоставила генеральному подрядчику займы со сроком погашения в 2022 году на строительство жилой недвижимости в Московском регионе. На 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. непогашенная сумма выданных займов составляет 444 765 тыс. руб. и 88 529 тыс. руб. соответственно. На 30 июня 2022 г. Группа отразила ожидаемые кредитные убытки по данным займам в размере 2 230 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 20 229 тыс. руб.).
- В 2022 году Группа предоставила дополнительный транш по займу третьей стороне в размере 150 000 тыс. руб. На 30 июня 2022 г. непогашенная сумма выданного займа составляет 195 252 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 46 778 тыс. руб.). В январе 2022 года один из займов выданных третьей стороне был полностью погашен на сумму 165 145 тыс. руб.
- На 30 июня 2022 г. краткосрочные займы, выданные третьим сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости, включают вексель, выпущенный российским банком, со сроком погашения в 2022 году. Векселя на сумму 131 758 тыс. руб. и 129 437 тыс. руб. были предоставлены в залог по кредитам и займам по состоянию на 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. соответственно (Прим. 18).
- (г) В январе 2021 года Группа выдала связанной стороне заем в размере 20 500 тыс. руб. со сроком погашения в 2025 году. В 2022 году заем был полностью погашен, на 31 декабря 2021 г. непогашенная сумма выданного займа составляет 6 473 тыс. руб.
- В 2021 году Группа выдала заем связанной стороне со сроком погашения в 2022 году, остаток займа на 30 июня 2022 г. составил 18 956 тыс. руб., на 31 декабря 2021 г. 18 663 тыс. руб.
- В июне 2022 года Группа выдала краткосрочный заем связанной стороне в сумме 1 420 000 тыс. руб. со сроком погашения в августе 2022 года. На 30 июня 2022 г. непогашенная сумма выданного займа составляет 1 420 447 тыс. руб.

(в тысячах российских рублей)

**13. Запасы**

На нижеприведенные даты запасы включают в себя следующие позиции:

	<b>30 июня 2022 г.</b>	<b>31 декабря 2021 г.</b>
Незавершенные объекты строительства в составе запасов		
- по себестоимости	25 769 761	20 989 339
- по чистой возможной цене реализации	234 025	579 168
Завершенные объекты строительства в составе запасов		
- по себестоимости	2 172 858	3 359 442
- по чистой возможной цене реализации	294 455	491 479
Незавершенные проекты для перепродажи		
- по себестоимости	1 975 630	2 146 113
- по чистой возможной цене реализации	-	-
Прочие запасы, по себестоимости	59 507	60 305
<b>Итого</b>	<b>30 506 236</b>	<b>27 625 846</b>
<i>В том числе:</i>		
- краткосрочные	30 477 029	27 596 639
- долгосрочные	29 207	29 207

Запасы классифицируются как краткосрочные при соблюдении следующих условий: i) строительство продолжается; ii) завершение строительства и продажа актива ожидаются в ближайшем будущем (в пределах обычных сроков выполнения работ, превышающих один календарный год), при этом значительных отставаний от графика строительных работ не предполагается. В остальных случаях запасы классифицируются как долгосрочные.

На 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. общая сумма списания стоимости запасов до чистой возможной цены реализации, относящаяся к краткосрочным и долгосрочным запасам (объекты незавершенного строительства и завершенные объекты), составила 1 186 125 тыс. руб. и 1 379 287 тыс. руб. соответственно.

В следующей таблице представлено движение по статье «Запасы»:

	<b>30 июня 2022 г.</b>	<b>30 июня 2021 г.</b>
<b>Входящий остаток на 1 января (проаудировано)</b>	<b>27 625 846</b>	<b>30 783 859</b>
Понесенные расходы на строительство	15 999 167	10 964 872
Прочие понесенные расходы	293 273	19 104
Капитализированные проценты	52 294	40 215
Проценты, возмещаемые государственными органами	3 922	-
Перевод в категорию основных средств	3 021	662
Перевод из категории инвестиционного имущества (Прим. 10)	-	1 357 459
Списание стоимости до чистой возможной цены реализации (Прим. 7.6)	(523 503)	(734 984)
Выбытия (относятся на себестоимость реализации объектов жилой недвижимости) (Прим. 7.3)	(12 019 175)	(13 611 028)
Выбытия (относятся на себестоимость прочей реализации и прочие расходы)	(296 097)	(19 103)
Чистое изменение резерва по обременительным договорам (Прим. 23)	188 888	7 031
Переклассификация в категорию активов, предназначенных для продажи (Прим. 4)	(821 400)	-
Переклассификация в категорию чистых инвестиций в аренду	-	(137 349)
<b>Исходящий остаток на 30 июня</b>	<b>30 506 236</b>	<b>28 670 738</b>

Чистые инвестиции в аренду в размере 137 349 тыс. руб. были оплачены в 2021 году в полной сумме.

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., средневзвешенная ставка, использованная для расчета капитализированных процентов по займам, составила 7,01% (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.: 9,23%).

(в тысячах российских рублей)

**14. Торговая и прочая дебиторская задолженность**

На нижеприведенные даты дебиторская задолженность в составе оборотных активов включает в себя следующие позиции:

	<b>На 30 июня 2022 г.</b>	<b>На 31 декабря 2021 г.</b>
Торговая дебиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами	1 086 944	1 283 118
Торговая дебиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами (Прим. 24)	10 949	12 510
Прочая дебиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами	533 102	537 438
Дебиторская задолженность акционеров по неоплаченному вкладу в капитал (Прим. 17, 24)	-	193 000
Прочая дебиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами (Прим. 24)	9 678	1 558
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(192 693)	(197 958)
	<b>1 447 980</b>	<b>1 829 666</b>

Долгосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность по состоянию на 30 июня 2022 г. представляет собой задолженность покупателей по проданным машиноместам в сумме 6 637 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 10 947 тыс. руб.).

Информация о существенных изменениях дебиторской задолженности и активов по договорам раскрыта в Примечании 22, а информация о кредитных рисках – в Примечании 26.

Ниже представлены изменения ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности:

	<b>30 июня 2022 г.</b>	<b>30 июня 2021 г.</b>
<b>На 1 января</b>	<b>197 958</b>	<b>166 720</b>
Резерв под ожидаемые кредитные убытки за отчетный период (Прим. 7.6)	23 135	17 275
Восстановление (Прим. 7.6)	(28 742)	(7 384)
Списание	342	-
<b>На 30 июня</b>	<b>192 693</b>	<b>176 611</b>

**15. Предоплаты**

На нижеприведенные даты предоплаты включают в себя следующие позиции:

	<b>На 30 июня 2022 г.</b>	<b>На 31 декабря 2021 г.</b>
Предоплата третьим сторонам	8 029 966	7 399 280
Предоплата связанным сторонам (Прим. 24)	890	186
Резерв под обесценение предоплат	(100 007)	(100 501)
	<b>7 930 849</b>	<b>7 298 965</b>

Ниже представлены изменения резерва под обесценение предоплат:

	<b>30 июня 2022 г.</b>	<b>30 июня 2021 г.</b>
<b>На 1 января</b>	<b>100 501</b>	<b>154 238</b>
Начислено за отчетный период (Прим. 7.6)	12 518	849
Восстановление (Прим. 7.6)	(2 553)	(2 116)
Использовано	(10 459)	-
<b>На 30 июня</b>	<b>100 007</b>	<b>152 971</b>

(в тысячах российских рублей)

**16. Денежные средства и их эквиваленты**

На нижеприведенные даты денежные средства и их эквиваленты состояли из следующих позиций:

	<b>На 30 июня 2022 г.</b>	<b>На 31 декабря 2021 г.</b>
Денежные средства	7 999 472	9 025 008
Денежные средства, ограниченные в использовании	7 521	7 544
Денежные средства на депозитных счетах	16 035	12 312
<b>Денежные средства и их эквиваленты, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств</b>	<b>8 023 028</b>	<b>9 044 864</b>

На 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. Группа должна поддерживать минимальный остаток денежных средств в сумме 7 521 тыс. руб. и 7 544 тыс. руб. на текущем счете по состоянию на конец операционного дня, данный баланс представлен в составе денежных средств, ограниченных в использовании. Группа может использовать эти денежные средства в операционной деятельности.

**Денежные средства на счетах эскроу (дополнительная информация, не в соответствии с МСФО)**

В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, вступившим в силу 1 июля 2019 г., финансирование, предоставляемое покупателями объектов жилой недвижимости по договорам долевого участия, сначала накапливается на счетах уполномоченного банка (счета эскроу). Застройщик не имеет доступа к этим средствам до момента завершения строительства, но может получать обеспеченные ими банковские кредиты под более низкие процентные ставки для финансирования строительных проектов (Примечание 18).

Застройщик отражает средства, накопленные на счетах уполномоченных банков, за балансом до момента получения к ним доступа после завершения строительства объектов жилой недвижимости.

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., сумма денежных средств, поступивших на счета эскроу в уполномоченных банках, составила 11 425 807 тыс. руб., включая средства, полученные от покупателей объектов жилой недвижимости в рамках урегулирования обязательств по договорам долевого участия (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.: 15 063 437 тыс. руб.).

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г. в результате завершения строительства объектов недвижимости, реализация которого осуществлялась с помощью счетов эскроу, в соответствии с законодательством Группа получила право на получение средств, ранее накопленных на счетах эскроу, в размере 2 828 501 тыс. руб. Группа использовала данные средства для погашения займов по проектному финансированию в размере 2 798 087 тыс. руб. и выплаты соответствующих процентов в размере 29 890 тыс. руб., 524 тыс. руб. были получены на расчетные счета Группы.

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г., в результате завершения строительства объектов недвижимости, реализация которого осуществлялась с помощью счетов эскроу, в соответствии с законодательством Группа получила право на получение от держателей долей участия средств, размещенных на счетах эскроу, в размере 697 532 тыс. руб., из которых средства в размере 696 042 тыс. руб. и 1 006 тыс. руб. были использованы для погашения займов и процентов по проектному финансированию, соответственно.

Неденежные операции по погашению части обязательств перед банками по финансированию девелоперских проектов за счет средств, накопленных на эскроу счетах, в течении шести месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., составили 2 827 977 тыс. руб. (30 июня 2021 г.: 697 048 тыс. руб.)

На 30 июня 2022 г. денежные средства на счетах эскроу составили 48 766 237 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 40 168 931 тыс. руб.) не были отражены в консолидированном отчете о финансовом положении Группы.

(в тысячах российских рублей)

## 17. Капитал

Общее количество акций, находящихся в обращении, включает в себя следующее:

<b>Разрешенные к выпуску, выпущенные и полностью оплаченные акции</b>	<b>Количество акций</b>	<b>Уставный капитал</b>
На 31 декабря 2021 г.	6 788 505	212 102
На 30 июня 2022 г.	6 788 505	212 102

В июне 2021 года Группа объявила об увеличении уставного капитала за счет выпуска 1 000 обыкновенных акций стоимостью 1 долл. США (по курсу 73,4979 руб. за 1 долл. США) за штуку с премией в размере 61 225,24 долл. США за акцию и стоимостью 61 226,24 долл. США (эквивалент 4 500 000 тыс. руб.). Уставный капитал и премия (добавочный капитал) были полностью оплачены в денежной форме.

В сентябре 2021 года Группа объявила об увеличении уставного капитала за счет выпуска 1 200 обыкновенных акций стоимостью 1 долл. США (по курсу 72,8491 руб. за 1 долл. США) за штуку с премией в размере 63 486,40 долл. США за акцию и стоимостью 63 487,40 долл. США (эквивалент 5 550 000 тыс. руб.). Уставный капитал и премия (добавочный капитал) были частично оплачены в денежной форме в размере 5 357 000 тыс. руб., при этом неоплаченная сумма в размере 193 000 тыс. руб. была отражена в составе краткосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2021 г. (Прим.14).

В апреле 2022 года на основании решения Единственного участника условия ранее принятого решения от 3 сентября 2021 г. в отношении выпуска дополнительных акций были пересмотрены. В результате, добавочный капитал Компании уменьшился на 123 000 тыс. руб. Оставшаяся часть дебиторской задолженности по вкладу в уставный капитал и соответствующей премии в размере 70 000 тыс. руб. была погашена денежными средствами в апреле 2022 года.

В 2022 году Группа передала средства акционерам и признала распределение капитала в пользу акционеров в размере в размере в 178 000 тыс. руб. (2021 год: 1 244 000 тыс. руб.).

В 2022 году Группа получила от неконтролирующих акционеров денежный вклад в имущество дочернего предприятия в размере 2 600 000 тыс. руб. без изменения долей владения в данном предприятии. В результате непропорционального вклада у неконтролирующих акционеров сформировался убыток в размере 542 669 тыс. руб.

В 2022 году Группа предоставила связанной стороне заем со сроком погашения в 2025 году (Примечание 12). При первоначальном признании данный заем был отражен по справедливой стоимости, рассчитанной на основании рыночной процентной ставки по аналогичным займам на дату выдачи. Разница между справедливой и номинальной стоимостью займа была отражена как распределение в пользу акционеров в консолидированном отчете об изменениях в капитале Группы в размере 2 114 тыс. руб. по состоянию на 30 июня 2022 г. На 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. непогашенная сумма выданного займа составляет 10 000 тыс. руб. и 0 руб. соответственно.

В январе 2021 года Группа предоставила связанной стороне заем со сроком погашения в 2025 году (Примечание 11). При первоначальном признании данный заем был отражен по справедливой стоимости, рассчитанной на основании рыночной процентной ставки по аналогичным займам на дату выдачи. Разница между справедливой и номинальной стоимостью займа была отражена как распределение в пользу акционеров в промежуточном сокращенном консолидированном отчете об изменениях в капитале Группы в размере 7 275 тыс. руб. На 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. непогашенная сумма выданного займа составляет 0 тыс. руб. и 6 473 руб. соответственно.

Накопленный остаток резерва по вкладу в уставный капитал связан с ранее совершенными операциями с компаниями, находящимися под общим контролем, и дисконтированием займов от связанных сторон.

(в тысячах российских рублей)

**17. Капитал (продолжение)****Дочерние предприятия с существенными неконтрольными долями участия**

Ниже представлена финансовая информация о дочерних предприятиях, в которых имеются существенные неконтрольные доли участия.

Доля в капитале, приходящаяся на держателей неконтрольных долей участия (эффективные доли):

	<i>На 30 июня 2022 г.</i>	<i>На 31 декабря 2021 г.</i>
Дочернее предприятие 1	49,59%	49,59%
Дочернее предприятие 2	49,08%	49,08%
Дочернее предприятие 3	69,74%	69,74%

Дочернее предприятие 1 является компанией, осуществляющей строительство мультифункционального жилого комплекса в Москве. Дочернее предприятие 2 представляет собой группу строительных компаний, основным видом деятельности которых является реализация проектов по застройке в Москве, а также продажа объектов недвижимости конечным покупателям. Дочернее предприятие 3 представляет собой subgroupу, в состав которой входит субхолдинговая компания и дочернее предприятие, приобретенное в сентябре 2021 года.

Ниже представлен сводный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 30 июня 2022 г.:

	<i>Дочернее предприятие 1</i>	<i>Дочернее предприятие 2</i>	<i>Дочернее предприятие 3</i>	<i>Итого</i>
Выручка по договорам с покупателями	3 969 201	17	629 426	<b>4 598 644</b>
Себестоимость реализации	(3 366 461)	-	(570 548)	<b>(3 937 009)</b>
Прочие операционные доходы				
расходы	(841 116)	(10 215)	(40 537)	<b>(891 868)</b>
Затраты по финансированию	(706 177)	(2 882)	(403 223)	<b>(1 112 282)</b>
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(944 553)</b>	<b>(13 080)</b>	<b>(384 882)</b>	<b>(1 342 515)</b>
Экономия по налогу на прибыль	188 244	191	76 507	<b>264 942</b>
<b>Убыток за период</b>	<b>(756 309)</b>	<b>(12 889)</b>	<b>(308 375)</b>	<b>(1 077 573)</b>
<b>Итого совокупный убыток</b>	<b>(756 309)</b>	<b>(12 889)</b>	<b>(308 375)</b>	<b>(1 077 573)</b>
<i>Приходящийся на:</i>				
Неконтрольные доли участия	(375 054)	(6 326)	(215 061)	<b>(596 441)</b>

Ниже представлен сводный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2022 г.:

	<i>Дочернее предприятие 1</i>	<i>Дочернее предприятие 2</i>	<i>Дочернее предприятие 3</i>	<i>Итого</i>
Внеоборотные активы	10 642 053	3 310 792	7 496 117	<b>21 448 962</b>
Оборотные активы	20 027 729	212 914	6 469 506	<b>26 710 149</b>
Долгосрочные обязательства	(13 230 066)	-	(7 312 050)	<b>(20 542 116)</b>
Краткосрочные обязательства	(15 313 563)	(10 175)	(4 007 685)	<b>(19 331 423)</b>
<b>Итого капитал</b>	<b>(2 126 153)</b>	<b>(3 513 531)</b>	<b>(2 645 888)</b>	<b>(8 285 572)</b>
<i>Приходящийся на:</i>				
Акционеров материнской компании	1 071 794	1 789 090	800 646	<b>3 661 530</b>
Неконтрольную долю участия	1 054 359	1 724 441	1 845 242	<b>4 624 042</b>

(в тысячах российских рублей)

**17. Капитал (продолжение)****Дочерние предприятия с существенными неконтролируемыми долями участия (продолжение)**

Ниже представлена сводная информация о движении денежных средств за период, закончившийся 30 июня 2022 г.:

	<i>Дочернее предприятие 1</i>	<i>Дочернее предприятие 2</i>	<i>Дочернее предприятие 3</i>	<i>Итого</i>
Операционная деятельность	(2 941 436)	(6 212)	(961 225)	<b>(3 908 873)</b>
Инвестиционная деятельность	(170 000)	4 315	–	<b>(165 685)</b>
Финансовая деятельность	2 918 042	–	1 087 752	<b>4 005 794</b>
<b>Чистое (уменьшение)/ увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>(193 394)</b>	<b>(1 897)</b>	<b>126 527</b>	<b>(68 764)</b>

Ниже представлен сводный отчет о совокупном доходе за период, закончившийся 30 июня 2021 г.:

	<i>Дочернее предприятие 1</i>	<i>Дочернее предприятие 2</i>	<i>Дочернее предприятие 3</i>	<i>Итого</i>
Выручка по договорам с покупателями	5 464 418	291 653	–	<b>5 756 071</b>
Себестоимость реализации	(4 788 178)	(229 253)	–	<b>(5 017 431)</b>
Прочие операционные доходы/(расходы)	(669 002)	(555 703)	12 538	<b>(1 212 167)</b>
Финансовые доходы / (затраты по финансированию)	(462 817)	698 450	(1 013)	<b>234 620</b>
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>	<b>(455 579)</b>	<b>205 147</b>	<b>11 525</b>	<b>(238 907)</b>
Налог на прибыль	84 421	(6 361)	(2 305)	<b>75 755</b>
<b>Прибыль/(убыток) за период</b>	<b>(371 158)</b>	<b>198 786</b>	<b>9 220</b>	<b>(163 152)</b>
<b>Итого совокупный доход/(убыток)</b>	<b>(371 158)</b>	<b>198 786</b>	<b>9 220</b>	<b>(163 152)</b>
<i>Приходящийся на:</i>				
Неконтрольные доли участия	(184 057)	97 564	6 430	<b>(80 063)</b>

Ниже представлен сводный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2021 г.:

	<i>Дочернее предприятие 1</i>	<i>Дочернее предприятие 2</i>	<i>Дочернее предприятие 3</i>	<i>Итого</i>
Внеоборотные активы	14 079 981	1 894 069	260 917	<b>16 234 967</b>
Оборотные активы	14 497 986	3 010 882	358 591	<b>17 867 459</b>
Долгосрочные обязательства	(15 372 198)	(1 050 505)	(440 229)	<b>(16 862 932)</b>
Краткосрочные обязательства	(10 006 742)	(375 752)	(99)	<b>(10 382 593)</b>
<b>Итого капитал</b>	<b>(3 199 027)</b>	<b>(3 478 694)</b>	<b>(179 180)</b>	<b>(6 856 901)</b>
<i>Приходящийся на:</i>				
Акционеров материнской компании	(1 612 630)	(1 771 351)	(54 220)	<b>(3 438 201)</b>
Неконтрольную долю участия	(1 586 397)	(1 707 343)	(124 960)	<b>(3 418 700)</b>

Ниже представлена сводная информация о движении денежных средств за период, закончившийся 30 июня 2021 г.:

	<i>Дочернее предприятие 1</i>	<i>Дочернее предприятие 2</i>	<i>Дочернее предприятие 3</i>	<i>Итого</i>
Операционная деятельность	(2 343 318)	(117 573)	(350 284)	<b>(2 811 175)</b>
Инвестиционная деятельность	(1 760 000)	179 087	–	<b>(1 580 913)</b>
Финансовая деятельность	4 006 527	(60 908)	264 858	<b>4 210 477</b>
<b>Чистое (уменьшение)/ увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>(96 791)</b>	<b>606</b>	<b>(85 426)</b>	<b>(181 611)</b>

(в тысячах российских рублей)

**17. Капитал (продолжение)****Дочерние предприятия с существенными неконтролируемыми долями участия (продолжение)**

Ниже представлен сводный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 г.:

	<i>Дочернее предприятие 1</i>	<i>Дочернее предприятие 2</i>	<i>Дочернее предприятие 3</i>	<i>Итого</i>
Внеоборотные активы	11 532 934	771 847	8 603 906	<b>20 908 687</b>
Оборотные активы	17 594 388	2 764 674	681 834	<b>21 040 896</b>
Долгосрочные обязательства	(10 920 644)	–	(9 033 167)	<b>(19 953 811)</b>
Краткосрочные обязательства	(15 324 216)	(10 101)	(248 310)	<b>(15 582 627)</b>
<b>Итого капитал</b>	<b>(2 882 462)</b>	<b>(3 526 420)</b>	<b>(4 263)</b>	<b>(6 413 145)</b>
<i>Приходящийся на:</i>				
Акционеров материнской компании	(1 453 049)	(1 795 653)	(1 291)	<b>(3 249 993)</b>
Неконтрольную долю участия	(1 429 413)	(1 730 767)	(2 972)	<b>(3 163 152)</b>

**18. Процентные кредиты и займы**

На 30 июня и 2022 г. и 31 декабря 2021 г. процентные кредиты и займы Группы включали в себя следующие позиции:

	<i>Эффективная процентная ставка</i>	<i>На 30 июня 2022 г.</i>	<i>Неисполь- зованные кредитные линии</i>	<i>На 31 декабря 2021 г.</i>	<i>Неисполь- зованные кредитные линии</i>
<b>Долгосрочные процентные кредиты и займы</b>					
Кредиты и займы, полученные от третьих сторон	4,50-12,31%	6 924 408	101 721	5 709 847	163 541
Кредиты и займы, полученные от связанных сторон (Прим. 24)	5,00%	22 660	–	25 354	–
Проектное финансирование при помощи счетов эскроу	6,75-12,22%	15 937 164	31 653 585	18 129 853	41 187 733
Кредиты и займы на приобретение дочернего предприятия (Прим. 4.1)	9,00%	4 496 276	–	6 824 561	400 000
<b>Итого долгосрочные процентные кредиты и займы</b>		<b>27 380 508</b>	<b>31 755 306</b>	<b>30 689 615</b>	<b>41 751 274</b>
<b>Текущая часть долгосрочных процентных кредитов и займов</b>					
Кредиты и займы, полученные от третьих сторон	7,25-10,64%	972 585	–	951 520	–
Проектное финансирование при помощи счетов эскроу	6,75-9,00%	9 582 268	–	81 611	–
<b>Итого текущая часть долгосрочных процентных кредитов и займов</b>		<b>10 554 853</b>	<b>–</b>	<b>1 033 131</b>	<b>–</b>
<b>Краткосрочные процентные кредиты и займы</b>					
Кредиты и займы, полученные от третьих сторон	7,00-14,38%	1 114 477	–	1 009 585	–
Кредиты и займы, полученные от связанных сторон (Прим. 24)	0-10,45%	1 719 366	131 634	–	–
Проектное финансирование при помощи счетов эскроу	7,00-10,35%	9 242 423	1 520 728	7 627 027	1 080 230
Кредиты и займы на приобретение дочернего предприятия	7,50%	599 075	–	997 256	–
<b>Итого краткосрочные процентные кредиты и займы</b>		<b>12 675 341</b>	<b>1 652 362</b>	<b>9 633 868</b>	<b>1 080 230</b>
<b>Итого процентные кредиты и займы</b>		<b>50 610 702</b>	<b>33 407 668</b>	<b>41 356 614</b>	<b>42 831 504</b>

(в тысячах российских рублей)

**18. Процентные кредиты и займы (продолжение)****Проектное финансирование при помощи счетов эскроу**

В 2021 и 2022 годах Группа получила новые банковские кредиты для финансирования строительства жилой недвижимости по переменной процентной ставке, которая зависит от суммы средств, полученных от покупателей объектов жилой недвижимости по договорам долевого участия и накопленных на счетах эскроу. Процентная ставка по кредитам на проектное финансирование может представлять собой либо базовую процентную ставку в диапазоне от 6,75% до 12,22% по существующим кредитам, либо льготную процентную ставку в диапазоне от 0,01% до 3,23% по кредитам, обеспеченным средствами на счетах эскроу. Если сумма средств на счетах эскроу превышает остаток по кредиту на проектное финансирование, эффективная процентная ставка может быть снижена до 0,01%. На 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. денежные средства на счетах эскроу составили 48 766 237 тыс. руб. и 40 168 931 тыс. руб. соответственно (Примечание 16).

Кредиты на проектное финансирование, полученные Группой по льготной ставке в связи с наличием счетов эскроу, первоначально признаются по справедливой стоимости в консолидированном отчете о финансовом положении.

Разница между полученными денежными средствами и признанной справедливой стоимостью рассматривается как льгота по проектному финансированию и отражается в составе обязательств по договорам в консолидированном отчете о финансовом положении. Влияние изменения базовой процентной ставки на льготную отражается в периоде, в котором такое изменение фактически произошло, и учитывается как изменение обязательств по договорам – льготы по проектному финансированию в связи с наличием счетов эскроу (Прим. 22).

По состоянию на 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. Группа имеет непогашенные кредиты и займы, полученные в связи с приобретением дочерних компаний. Кредит, полученный в 2021 году для приобретения дочерних компаний в сентябре 2021 года, является долгосрочным и составляет 4 496 276 тыс. руб. и 6 824 561 тыс. руб. по состоянию на 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г., соответственно. Кредит, полученный в 2019 году для приобретения дочерних компаний в ноябре 2019 года, является краткосрочным по состоянию на 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. и составляет 599 075 тыс. руб. и 997 256 тыс. руб. соответственно.

**Соблюдение ограничительных условий**

В соответствии с условиями договоров займа компании Группы обязаны соблюдать ограничительные условия привлечения заемных средств. Эти условия накладывают ограничения в отношении некоторых операций и финансовых показателей, в том числе в отношении размера задолженности. На 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. Группа соблюдала все ограничительные условия.

**Активы, предоставленные в залог**

На 30 июня 2022 г. Группа предоставила в залог по кредитам и займам запасы балансовой стоимостью 23 169 795 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 20 842 923 тыс. руб.).

На 30 июня 2022 г. Группа предоставила в залог по кредитам и займам вексель балансовой стоимостью 131 758 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 129 437 тыс. руб.), денежные средства и их эквиваленты в размере 7 521 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 7 544 тыс. руб.) и долговые ценные бумаги в размере 104 603 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 988 004 тыс. руб.), оцениваемые по амортизированной стоимости.

На 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. Группой были предоставлены в залог акции следующих дочерних предприятий:

<i>На</i>	<i>Доля дочерних предприятий, чьи акции предоставлены в залог, в общих консолидированных активах Группы (исключая внутригрупповые остатки)</i>	<i>Доля дочерних предприятий, чьи акции предоставлены в залог, в общей консолидированной выручке Группы (исключая внутригрупповые остатки)</i>	<i>Чистые активы дочерних предприятий, чьи акции предоставлены в залог (включая внутригрупповые остатки)</i>
30 июня 2022 г.	82,05%	93,35%	43 433 452
31 декабря 2021 г.	80,91%	87,15%	36 937 951

(в тысячах российских рублей)

## 19. Выпущенные долговые ценные бумаги

В мае 2018 года Группа объявила об установлении процентной ставки для десятого, одиннадцатого и двенадцатого купонных периодов по третьему выпуску облигаций в размере 10,45% годовых. 22 мая 2018 г., в дату опциона на выкуп, облигации общим количеством 537 220 штук были предъявлены к погашению по номинальной стоимости 1 000 руб. каждая за 537 220 тыс. руб. Период обращения облигаций был продлен до 19 ноября 2019 г. В ноябре 2019 года облигации общим количеством 2 446 штук были предъявлены к погашению по номинальной стоимости 1 000 руб. каждая за 2 446 тыс. руб. Группа объявила об установлении процентной ставки для следующих трех купонных периодов в размере 11,50% годовых в отношении невыкупленных облигаций, а период их обращения был продлен до 20 мая 2021 г. В мае 2021 года Группа объявила об установлении процентной ставки для следующих трех купонных периодов в размере 9,50% годовых в отношении невыкупленных облигаций, а период их обращения был продлен до 15 ноября 2022 г. 16 июня 2022 г. Группа продала 995 000 шт. облигаций номинальной стоимостью 984 951 тыс. руб. Балансовая стоимость облигаций третьего выпуска по состоянию на 30 июня 2022 г. составила 1 339 801 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 42 621 тыс. руб.).

В апреле 2017 года Группа выпустила седьмой транш рублевых облигаций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая на общую сумму 3 млрд руб. Эти ценные бумаги были выпущены по номинальной стоимости со сроком погашения в апреле 2022 года под процентную ставку 13,50% годовых с выплатой процентов каждые полгода и под гарантию Компании. Затраты по эмиссии долговых обязательств, выплаченные Группой в связи с осуществлением выпуска облигаций в сумме 44 989 тыс. руб. представляют собой агентские комиссионные и организационные расходы. В апреле 2019 года долговые ценные бумаги в рамках седьмого выпуска в количестве 511 944 штук были частично выкуплены на рынке по номинальной стоимости 1 000 руб. каждая за 511 944 тыс. руб.

Группа объявила об установлении процентной ставки в размере 12,0% годовых в отношении невыкупленных облигаций, а их период обращения был продлен до 1 апреля 2022 г. На 31 декабря 2021 г. балансовая стоимость долговых ценных бумаг седьмого выпуска составляла 1 523 798 тыс. руб. В апреле 2022 года Группа погасила облигации седьмого выпуска.

В августе 2019 года Группа выпустила два транша рублевых облигаций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая на общую сумму 3,5 млрд руб. со сроком погашения в 2022-2025 годах под купонную ставку 12,00% годовых с выплатой процентов каждые полгода и под гарантию Компании. Затраты по эмиссии долговых обязательств, выплаченные Группой в связи с выпуском облигаций, составили 17 938 тыс. руб. По одному из выпусков предусмотрена плановая оферта через 3 года после размещения. На 30 июня 2022 г. балансовая стоимость долговых ценных бумаг десятого и одиннадцатого выпусков составляла 3 555 697 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 3 553 430 тыс. руб.).

На 30 июня 2022 г. долговые ценные бумаги третьего и седьмого выпусков общим количеством 256 599 штук на сумму 256 599 тыс. руб., оцениваемые по амортизированной стоимости (31 декабря 2021 г.: 1 609 488 тыс. руб.), были выкуплены дочерними предприятиями Группы и частично переданы в качестве обеспечения по кредитам и займам (Прим. 18). На 30 июня 2022 г. балансовая стоимость долговых ценных бумаг, переданных в залог, составляла 104 603 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 988 004 тыс. руб.).

На 30 июня 2022 г. долговые ценные бумаги в количестве 1 413 473 штук стоимостью 1 480 999 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 0 руб.), были приобретены связанной стороной (Прим. 24).

(в тысячах российских рублей)

**20. Торговая и прочая кредиторская задолженность**

На нижеприведенные даты кредиторская задолженность включала в себя следующие позиции:

	<u>На 30 июня 2022 г.</u>	<u>На 31 декабря 2021 г.</u>
<b>Долгосрочная кредиторская задолженность</b>		
Кредиторская задолженность по приобретению инвестиционного имущества (а)	2 342 500	2 235 369
Начисление премий (б)	160 390	106 704
	<b>2 502 890</b>	<b>2 342 073</b>
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность</b>		
Торговая кредиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами	2 397 014	3 140 431
Торговая кредиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами (Прим. 24)	20 552	41 037
Прочая кредиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами (а)	602 354	544 132
Прочая кредиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами (Прим. 24)	539	240
Начисление премий (б)	242 199	162 162
Начисление по неиспользованным отпускам	223 334	158 806
	<b>3 485 992</b>	<b>4 046 808</b>

- (а) В декабре 2021 года Группа приобрела у третьей стороны инвестиционное имущество справедливой стоимостью 2 652 274 тыс. руб. (Примечание 11). Вознаграждение подлежит выплате в 2022-2026 годах. На 30 июня 2022 г. сумма долгосрочной и краткосрочной задолженности составляет 2 342 500 тыс. руб. и 429 954 тыс. руб. соответственно (31 декабря 2021 г.: 2 235 369 тыс. руб. и 416 905 тыс. руб.).
- (б) Долгосрочная и краткосрочная кредиторская задолженность представлена премиями ключевому управленческому персоналу, начисленными в рамках долгосрочной программы стимулирования с предварительным и окончательным сроком выплат в 2022 и 2024 годах соответственно. Величина обязательства рассчитана с учетом выполнения ключевых показателей эффективности и продисконтирована по эффективной ставке в размере 7,01%. Премия ключевому управленческому персоналу выплачивается согласно установленному графику выплат, если сотрудник продолжает работать на дату утверждения выплаты.

(в тысячах российских рублей)

## 21. Прочие финансовые обязательства

На нижеприведенные даты прочие финансовые обязательства включают в себя следующие позиции:

	<u>На 30 июня 2022 г.</u>	<u>На 31 декабря 2021 г.</u>
<b>Долгосрочные финансовые обязательства</b>		
Обязательства по изменению вида разрешенного использования земельных участков (а)	1 072 281	403 536
Обязательства по приобретению прав аренды земельных участков и активов (б)	–	187 584
Обязательства по договорам аренды (Прим. 5)	744 714	910 543
Обязательства по договорам аренды перед связанными сторонами (Прим. 5, 24)	16 906	25 257
Прочие обязательства (г)	403 998	390 361
Прочие обязательства перед связанными сторонами (Прим. 24) (г)	1 202 356	1 161 770
	<b><u>3 440 255</u></b>	<b><u>3 079 051</u></b>
<b>Краткосрочные финансовые обязательства</b>		
Обязательства по изменению вида разрешенного использования земельных участков (а)	2 241 345	855 719
Обязательства по приобретению прав аренды земельных участков и активов – текущая часть (б)	435 862	401 443
Условное вознаграждение (в)	307 232	345 626
Обязательства по договорам аренды – текущая часть (Прим. 5)	683 500	610 968
Обязательства по договорам аренды перед связанными сторонами – текущая часть (Прим. 5, 24)	196	173
Прочие краткосрочные обязательства	25 970	109 604
	<b><u>3 694 105</u></b>	<b><u>2 323 533</u></b>

- (а) В 2019 году и в предыдущие годы Группа приобрела дочернее предприятие, которое в рамках одного из проектов изменило разрешенное использование земельного участка на «землю для строительства жилых зданий», что привело к возникновению задолженности перед местными органами власти. Долгосрочные и краткосрочные финансовые обязательства Группы в этой связи составили 202 262 тыс. руб. и 457 250 тыс. руб. соответственно (31 декабря 2021 г.: 403 536 тыс. руб. и 346 413 тыс. руб. соответственно). В течение шести месяцев закончившихся 30 июня 2022 и 2021 гг. Группа признала процентные расходы, связанные с данным обязательством в сумме 30 201 тыс. руб. и 48 389 тыс. руб. соответственно. В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г. Группа погасила 120 636 тыс. руб. обязательств за изменение вида разрешенного использования земельных участков.

В 2021 году Группа заключила с третьими сторонами предварительный договор на приобретение земельного участка в Москве для целей реализации нового строительного проекта. Дополнительно, Группа заключила инвестиционное соглашение с муниципалитетом Москвы по выплате компенсации стоимости строительства объектов социальной инфраструктуры, с целью изменения вида разрешенного использования данного земельного участка после его приобретения. Соответствующее обязательство было отражено по справедливой стоимости в размере 727 580 тыс. руб. На 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. непогашенная сумма обязательства составляет 509 306 тыс. руб. и подлежит выплате в 2022 году.

В первом полугодии 2022 года Группа заключила соглашение с муниципалитетом г. Москвы с целью изменения вида разрешенного использования земельных участков строительного проекта, приобретенного во второй половине 2021 года. По состоянию на 30 июня 2022 г. сумма долгосрочных и краткосрочных обязательств составила 870 018 тыс. руб. и 1 274 789 тыс. руб., соответственно.

- (б) На 30 июня 2022 г. Группа имела непогашенные краткосрочные финансовые обязательства по строительному проекту, приобретенному в 2015 году, в размере 435 862 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: краткосрочные и долгосрочные в размере 187 584 тыс. руб. и 401 355 тыс. руб. соответственно).
- (в) В 2019 году Группа приобрела дочернее предприятие и неконтрольную долю участия в одном из проектов. Часть вознаграждения за приобретение представляет собой условное вознаграждение, учитываемое по справедливой стоимости. На 30 июня 2022 г. Группа произвела переоценку его справедливой стоимости, которая составила 307 232 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 345 626 тыс. руб.). Эффект от изменения справедливой стоимости в размере 38 394 тыс. руб. и 16 637 тыс. руб. был признан в составе прочих финансовых доходов в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 и 2021 гг. соответственно.

(в тысячах российских рублей)

**21. Прочие финансовые обязательства (продолжение)**

- (г) Прочие долгосрочные финансовые обязательства представлены займами, полученными от связанных сторон и третьих лиц в размере 2 500 000 тыс. руб. со сроком погашения в декабре 2031 года. Данные займы были признаны в рамках сделки по приобретению дочернего предприятия в 2020 году по справедливой стоимости, рассчитанной на основе рыночной процентной ставки по аналогичным займам на дату приобретения, в размере 1 417 571 тыс. руб. Эффективная процентная ставка составила 7,17%. На 30 июня 2022 г. балансовая стоимость данных займов составила 1 202 356 тыс. руб. и 403 998 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 1 161 770 тыс. руб. и 390 361 тыс. руб.).

**22. Обязательства по договорам**

На 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. обязательства по договорам на сумму 3 234 679 тыс. руб. и 3 382 664 тыс. руб. соответственно в основном включали авансовые платежи, полученные от физических и юридических лиц за жилую недвижимость.

На нижеприведенные даты обязательства по договорам включают в себя следующие позиции:

	<i>На 30 июня 2022 г.</i>	<i>На 31 декабря 2021 г.</i>
<b>Долгосрочные нефинансовые обязательства по договорам</b>		
Обязательства по инвестиционным договорам, заключенным с местными органами власти (а)	1 202 267	1 234 285
Обязательства по строительству социальных объектов (б)	105 470	105 470
	<b>1 307 737</b>	<b>1 339 755</b>
<b>Краткосрочные нефинансовые обязательства по договорам</b>		
Авансы, полученные от клиентов (третьих сторон) (в)	3 223 953	3 373 191
Авансы, полученные от клиентов (связанных сторон) (Прим. 24) (в)	10 726	9 473
Обязательство по договорным правам на аренду земельных участков в Москве (г)	5 030 364	5 807 419
Обязательства по инвестиционным договорам, заключенным с местными органами власти (а)	45 164	121 978
Обязательства по договорам – льготы при проектом финансировании (д)	872 766	534 819
	<b>9 182 973</b>	<b>9 846 880</b>

- (а) Группа заключила с местными органами власти ряд инвестиционных договоров на строительство жилых районов. По условиям инвестиционных договоров Группа обязана предоставить ряд квартир физическим лицам либо построить социальные объекты и передать их местным органам власти. Краткосрочные нефинансовые обязательства представляют собой обязательства Группы по предоставлению квартир и социальных объектов согласно указанным инвестиционным договорам. В течение шести месяцев 2022 года квартиры и социальные объекты на сумму 108 832 тыс. руб. были переданы местным органам власти. На 30 июня 2022 г. долгосрочные и краткосрочные нефинансовые обязательства представляют собой обязательства Группы по строительству социальных объектов согласно инвестиционным договорам в рамках реализации нового проекта КОТ в размере 1 202 267 тыс. руб. и 32 018 тыс. руб. соответственно (31 декабря 2021 г.: 1 234 285 тыс. руб. и 0 руб.).
- (б) В 2020 году Группа заключила договор с местными органами власти на строительство ряда социальных объектов в рамках дальнейшей реализации проекта застройки в Уральском федеральном округе. На 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. сумма долгосрочного нефинансового обязательства по договорам составила 105 470 тыс. руб.
- (в) Изменение авансов от клиентов (третьих лиц) обусловлено признанием выручки, которая была включена во вступительный баланс краткосрочных нефинансовых обязательств по договорам в сумме 2 913 255 тыс. руб., денежных средств в размере 2 645 742 тыс. руб., полученных в течение года (без учета сумм, признанных в составе выручки в течение года), и признанием финансового компонента в размере 119 527 тыс. руб.
- (г) В результате приобретения дочернего предприятия в 2020 году Группа заключила договор с местными органами власти на строительство жилой недвижимости в Москве и получила договорные права на аренду земельных участков для строительства от третьих сторон. На 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. соответствующее обязательство представляло собой обязательство по передаче жилой и коммерческой недвижимости третьим лицам в размере 5 030 364 тыс. руб. и 5 807 419 тыс. руб. соответственно.
- (д) На 30 июня 2022 г. обязательства по договорам в размере 872 766 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 534 819 тыс. руб.) представляют собой льготу при проектом финансировании в связи с наличием счетов эскроу (Примечание 18), которая еще не была конвертирована в выручку от реализации жилой недвижимости.

(в тысячах российских рублей)

## 23. Резервы

Резервы включают следующие позиции:

	<i>Обременительные договоры</i>	<i>Резерв под судебные иски</i>	<i>Резерв под строительство о социальных объектов</i>	<i>Резерв под завершение строительных работ</i>	<i>Итого</i>
<b>На 31 декабря 2020 г.</b>	<b>6 772</b>	<b>119 696</b>	<b>141 712</b>	<b>30 000</b>	<b>298 180</b>
Начислено	20 003	15 926	–	–	35 929
Использовано	(12 972)	(36 836)	(21 418)	(38)	(71 264)
Восстановление неиспользованных сумм	–	(5 605)	–	–	(5 605)
<b>На 30 июня 2021 г.</b>	<b>13 803</b>	<b>93 181</b>	<b>120 294</b>	<b>29 962</b>	<b>257 240</b>
<b>На 31 декабря 2021 г.</b>	<b>24 882</b>	<b>61 252</b>	<b>28 327</b>	<b>29 962</b>	<b>144 423</b>
Начислено	195 012	30 491	–	17 062	242 565
Использовано	(6 124)	(22 014)	(9 611)	(268)	(38 017)
Восстановление неиспользованных сумм	–	(31 043)	–	–	(31 043)
<b>На 30 июня 2022 г.</b>	<b>213 770</b>	<b>38 686</b>	<b>18 716</b>	<b>46 756</b>	<b>317 928</b>

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г. Группа заключила обременительные договоры на продажу жилой недвижимости и парковочных мест в рамках нескольких проектов. В одном из проектов Московского региона на старте продаж были заявлены низкие цены, что привело к начислению резерва по обременительным договорам на значительную сумму. На 30 июня 2022 г. соответствующий резерв составил 213 770 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 24 882 тыс. руб.).

В 2019 году Группа признала резерв под судебные иски в размере 149 205 тыс. руб., представленный суммой судебных исков в отношении ремонта системы горячего водоснабжения в жилом районе Екатеринбурга. По состоянию на 30 июня 2022 г. Группа полностью использовала данный резерв. В течение шести месяцев 2022 года Группа признала восстановление по неиспользованному резерву в сумме 31 043 тыс. руб., которая в основном включала в себя восстановление на сумму 20 836 тыс. руб. по делу с генподрядчиком, строящим жилые объекты в Екатеринбурге.

На 31 декабря 2020 г. резерв под строительство социальных объектов в размере 141 712 тыс. руб. связан с добровольно принятым обязательством по строительству детского сада и представляет собой затраты, которые будут понесены в будущих периодах в связи с завершением строительных работ. За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., резерв был частично использован и составил 18 716 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 28 327 тыс. руб.).

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г. Группа заключила договоры на выполнение работ в рамках введенных в эксплуатацию объектов и начислила соответствующий резерв в размере 17 062 тыс. руб. Резерв под завершение строительных работ на 30 июня 2022 г. составил 46 756 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 29 962 тыс. руб.).

(в тысячах российских рублей)

## 24. Расчеты и операции со связанными сторонами

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Руководство считает, что Группа имеет соответствующие процедуры для определения и надлежащего раскрытия информации о сделках со связанными сторонами.

Характер взаимоотношений с теми связанными сторонами, с которыми Группа осуществляла существенные операции или имела значительные остатки по расчетам на 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г., представлен ниже:

На 30 июня 2022 г.	Процентные займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Торговая и прочая дебиторская задолженность	Предоплата	Процентные кредиты и займы	Долговые ценные бумаги выпущенные	Кредиторская задолженность, прочие обязательства	Авансы полученные
Ассоциированные предприятия	-	14 727	890	-	-	20 396	1 231
Акционер	48 972	170	-	-	-	-	-
Прочие связанные стороны	2 009 768	5 730	-	1 742 026	1 480 999	1 220 153	9 495
<b>Итого</b>	<b>2 058 740</b>	<b>20 627</b>	<b>890</b>	<b>1 742 026</b>	<b>1 480 999</b>	<b>1 240 549</b>	<b>10 726</b>

На 31 декабря 2021 г.	Процентные займы выданные, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Процентные займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Торговая и прочая дебиторская задолженность	Предоплата	Процентные кредиты и займы	Кредиторская задолженность, прочие обязательства	Авансы полученные
Ассоциированные предприятия	-	-	3 995	186	-	41 156	-
Акционер	-	47 074	193 150	-	-	-	-
Прочие связанные стороны	4 531	516 894	9 923	-	25 354	1 187 321	9 473
<b>Итого</b>	<b>4 531</b>	<b>563 968</b>	<b>207 068</b>	<b>186</b>	<b>25 354</b>	<b>1 228 477</b>	<b>9 473</b>

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.	Выручка	Финансовые доходы	Затраты	Затраты по финансированию	Прочие расходы	Закупки
Ассоциированные предприятия	27 650	-	8 151	-	(36 049)	128
Материнская компания	249	1 898	-	-	-	-
Прочие связанные стороны	3 559	19 952	11 092	112 297	(12 709)	-
<b>Итого</b>	<b>31 458</b>	<b>21 850</b>	<b>19 243</b>	<b>112 297</b>	<b>(48 758)</b>	<b>128</b>

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.	Выручка	Финансовые доходы	Затраты	Затраты по финансированию	Прочие расходы	Закупки
Ассоциированные предприятия	22 485	733	20 660	-	(31 428)	-
Материнская компания	245	48 132	-	150	-	-
Прочие связанные стороны	2 557	24 217	30 695	4 038	(14 356)	-
<b>Итого</b>	<b>25 287</b>	<b>73 082</b>	<b>51 355</b>	<b>4 188</b>	<b>(45 784)</b>	<b>-</b>

Прочие связанные стороны представлены компаниями, контролируруемыми одним из акционеров материнской компании, который имеет значительное влияние на Группу, компаниями, контролируруемыми акционерами материнской компании, или организациями, находящимися под общим контролем материнской компании.

На 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. остатки по расчетам со связанными сторонами являются необеспеченными, и все расчеты производятся в денежной форме. По кредитам и займам начисляются проценты, в то время как дебиторская задолженность, денежные средства и авансы являются беспроцентными. Информация об условиях операций раскрывается в других соответствующих примечаниях. Гарантии, предоставленные либо полученные в отношении дебиторской и кредиторской задолженности по расчетам со связанными сторонами, отсутствуют.

(в тысячах российских рублей)

**24. Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)****Вознаграждение ключевому управленческому персоналу**

Ключевой управленческий персонал включает топ-менеджеров Группы и основных дочерних предприятий.

Общая сумма вознаграждения, выплаченная ключевому управленческому персоналу, была отражена в составе общехозяйственных и административных расходов в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе и включала в себя краткосрочные выплаты сотрудникам:

	<i>На 30 июня 2022 г.</i>	<i>На 30 июня 2021 г.</i>
Заработная плата	146 268	142 222
Премии по результатам работы	233 725	141 633
Прочее вознаграждение	13 888	750
Отчисления в фонды социального страхования	64 583	46 209
<b>Итого</b>	<b>458 464</b>	<b>330 814</b>

**25. Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски****Условия ведения деятельности Группы**

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Кроме того, в феврале 2022 года произошло обострение геополитической напряженности и конфликт, связанный с Украиной. Европейский союз, США и ряд других стран ввели 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. В марте 2022 года 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 на осуществление выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам и ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств. В течение первой половины 2022 года наблюдалась значительная волатильность курса рубля по отношению к доллару США и евро, а также существенные колебания ключевой ставки Банка России, при этом, по состоянию на 30 июня 2022 г. ключевая ставка была незначительно выше (9,5%), чем ставка, установленная на 1 января 2022 г. (8,5%), а в последующий период снизилась до 7,5%.

Кроме того, продолжающаяся пандемия коронавируса Ковид-19 по-прежнему создает некоторую неопределенность относительно деловой среды.

Стабильность российской экономики в будущем будет во многом зависеть от хода экономических и прочих реформ, а также от эффективности предпринимаемых правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики с целью нивелирования последствий вышеуказанных факторов.

Руководство Группы внедрило соответствующие меры для своевременного реагирования на изменения в условиях ведения деятельности, которые включали минимизацию издержек, применение дистанционных технологий, в том числе онлайн-продажи, и переговоры с кредитными организациями о рефинансировании задолженности. Таким образом, вышеупомянутые факторы не оказали негативного воздействия на финансовые результаты Группы в 2022 году, поскольку волатильность рынка, действия, предпринимаемые руководством, и некоторые меры, введенные правительством в отношении ипотечных кредитов по сниженной ставке, привели к увеличению объема продаж квартир в 2022 году.

При условии сохранения существующих тенденций в долгосрочной перспективе, данные факторы продолжат оказывать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств и результаты деятельности Компании.

(в тысячах российских рублей)

## 25. Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски (продолжение)

### Налогообложение

Российское налоговое и валютное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством данного законодательства применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли.

В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Отдельно необходимо отметить правила деофшоризации, вступившие в силу 1 января 2015 г., которые могут иметь существенные налоговые последствия для Группы. Согласно данным правилам российские налоговые органы могут оспорить использование налоговых льгот, предусмотренных договорами об устранении двойного налогообложения (понятие бенефициарного права собственности) и применить к иностранным компаниям статус налоговых резидентов РФ, если местом фактического управления таких компаний является Российская Федерация. Данные изменения, а также выработка правил налогообложения контролируемых иностранных компаний и концепции налогообложения прироста капитала от не прямой продажи компаний, владеющих существенным недвижимым имуществом, могут оказать негативное влияние на различные сделки, осуществляемые Группой.

Руководство считает, что оно уплатило и начислило все соответствующие налоги. При наличии неопределенности Группа начисляла налоговые обязательства на основании максимально точных субъективных оценок руководства в отношении вероятного оттока ресурсов, имеющих экономическую ценность, на погашение таких обязательств.

По оценкам Группы на 30 июня 2022 г. возможные обязательства, возникающие в результате различных рисков, связаны преимущественно с правилами деофшоризации, а также финансовыми и инвестиционными договорами компаний Группы. Такие риски представляют собой оценки, возникающие в связи с неопределенностью в интерпретации применимого законодательства и его практическом применении в Российской Федерации. В некоторых случаях судебная практика, ранее соответствовавшая интересам налогоплательщиков, претерпела кардинальные изменения.

Неопределенность в интерпретации применимого законодательства и его практическом применении в Российской Федерации может также привести к невозможности возмещения определенных налоговых активов. Такие изменения налоговой практики могут сказаться на российских компаниях Группы, что окажет существенное влияние на финансовое положение и результаты операционной деятельности Группы.

### Страхование

Группа страхует принадлежащие ей активы от наступления таких событий, как аварии, пожары, неправомерные действия, форс-мажор и т.д., а также оформляет страховые полисы на транспортные средства и полисы добровольного медицинского страхования работников компаний Группы.

### Договорные обязательства

На 30 июня 2022 г. Группа заключила ряд договоров на выполнение строительных работ. На 30 июня 2022 г. Группа имела договорные обязательства на выполнение строительных работ приблизительно на сумму 28 322 562 тыс. руб. (в т.ч. НДС) (31 декабря 2021 г.: 30 374 508 тыс. руб.).

Многие из этих договоров предусматривают поэтапную оплату на основе конкретной согласованной стоимости работ по каждому этапу. Оценить размер указанных договорных обязательств не представляется возможным, хотя их сумма является значительной и они относятся к большинству строительных и инвестиционных проектов Группы.

(в тысячах российских рублей)

## 25. Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски (продолжение)

### Судебные разбирательства

Группа участвует в нескольких судебных разбирательствах. Все судебные разбирательства, которые по отдельности или в совокупности могут оказать существенное влияние на деятельность или финансовое положение Группы, были начислены в настоящей консолидированной финансовой отчетности (Прим. 23).

Кроме того, Группа участвует в судебных разбирательствах, общий максимальный размер риска по которым на 30 июня 2022 г. оценивается в 39 696 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 39 391 тыс. руб.).

## 26. Оценка справедливой стоимости

Руководство определило, что справедливая стоимость денежных средств и краткосрочных депозитов, дебиторской задолженности, кредиторской задолженности, банковских овердрафтов и прочих краткосрочных обязательств приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, ввиду непродолжительных сроков погашения данных инструментов.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, включенная в финансовую отчетность, представляет собой сумму, на которую может быть обменян инструмент в результате текущей сделки между желающими совершить такую сделку сторонами, отличной от вынужденной продажи или ликвидации. Для определения справедливой стоимости использовались следующие методы и допущения: Группа оценивает долгосрочную дебиторскую задолженность/ займы с фиксированной и плавающей ставками на основе таких параметров, как процентные ставки, факторы риска, характерные для страны, индивидуальная платежеспособность контрагента и характеристики риска, присущие финансируемому проекту. На основании этой оценки для учета оценочных убытков по этой дебиторской задолженности создаются резервы.

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг определяется на основании котировок цен на отчетную дату. Справедливая стоимость некотируемых инструментов, кредитов, выданных банками, и прочей финансовой задолженности, обязательств по договорам финансовой аренды, а также прочих долгосрочных финансовых обязательств определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием текущих ставок для задолженности с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками, оставшимися до погашения.

Руководство определило, что справедливая стоимость денежных средств и краткосрочных депозитов, дебиторской задолженности, кредиторской задолженности, банковских овердрафтов и прочих краткосрочных обязательств приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, ввиду непродолжительных сроков погашения данных инструментов.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, включенная в финансовую отчетность, представляет собой сумму, на которую может быть обменян инструмент в результате текущей сделки между желающими совершить такую сделку сторонами, отличной от вынужденной продажи или ликвидации. Для определения справедливой стоимости использовались следующие методы и допущения: Группа оценивает долгосрочную дебиторскую задолженность/ займы с фиксированной и плавающей ставками на основе таких параметров, как процентные ставки, факторы риска, характерные для страны, индивидуальная платежеспособность контрагента и характеристики риска, присущие финансируемому проекту. На основании этой оценки для учета оценочных убытков по этой дебиторской задолженности создаются резервы.

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг определяется на основании котировок цен на отчетную дату. Справедливая стоимость некотируемых инструментов, кредитов, выданных банками, и прочей финансовой задолженности, обязательств по договорам финансовой аренды, а также прочих долгосрочных финансовых обязательств определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием текущих ставок для задолженности с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками, оставшимися до погашения.

(в тысячах российских рублей)

**26. Оценка справедливой стоимости (продолжение)**

Ниже в таблице представлены финансовые инструменты, балансовая стоимость которых отличается от их справедливой стоимости по состоянию на указанные даты.

	На 30 июня 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
<b>Активы</b>				
Процентные займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 848 707	2 727 188	1 037 283	952 054
<b>Итого активы</b>	<b>2 848 707</b>	<b>2 727 188</b>	<b>1 037 283</b>	<b>952 054</b>
<b>Обязательства</b>				
Обязательства по изменению вида разрешенного использования земельных участков	1 072 281	878 068	403 536	375 024
Обязательства по покупке прав аренды земельных участков и активов	–	–	187 584	517 930
Прочие обязательства	403 998	222 083	390 361	263 492
Прочие обязательства перед связанными сторонами	1 202 356	660 950	1 161 770	784 189
Процентные кредиты и займы	50 610 702	46 390 518	41 356 614	15 799 424
Выпущенные долговые ценные бумаги	4 895 498	4 875 540	5 119 849	8 430 447
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	2 502 890	2 284 580	2 342 073	57 502
<b>Итого обязательства</b>	<b>60 687 725</b>	<b>55 311 739</b>	<b>50 961 787</b>	<b>26 228 008</b>

Справедливая стоимость долгосрочных кредитов была рассчитана на основании приведенной стоимости будущих денежных потоков по основной сумме долга и процентам, дисконтированных с применением рыночных процентных ставок на отчетные даты.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- ▶ либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- ▶ либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку. Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

- ▶ Уровень 1 – рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- ▶ Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- ▶ Уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

(в тысячах российских рублей)

**26. Оценка справедливой стоимости (продолжение)**

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в финансовой отчетности на периодической основе, Группа определяет необходимость их перевода между уровнями иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

В течение года переводы между Уровнем 1, Уровнем 2 и Уровнем 3 не осуществлялись.

Иерархия оценок по справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 30 июня 2022 г. представлена в таблице ниже.

	<b>Итого</b>	<b>Уровень 1</b>	<b>Уровень 2</b>	<b>Уровень 3</b>
<b>Нефинансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>				
Инвестиционное имущество	9 459 895	–	–	9 459 895
<b>Финансовые активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>				
Процентные займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 727 188	–	–	2 727 188
<b>Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости</b>				
Условное вознаграждение (Прим. 21)	307 232	–	–	307 232
<b>Финансовые обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>				
Процентные кредиты и займы	46 390 518	–	–	46 390 518
Выпущенные долговые ценные бумаги	4 875 540	–	4 875 540	–
Обязательства по изменению вида разрешенного использования земельных участков	878 068	–	–	878 068
Прочие обязательства	222 083	–	–	222 083
Прочие обязательства перед связанными сторонами	660 950	–	–	660 950
Кредиторская задолженность	2 284 580	–	–	2 284 580

Иерархия оценок по справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2021 г. представлена в таблице ниже.

	<b>Итого</b>	<b>Уровень 1</b>	<b>Уровень 2</b>	<b>Уровень 3</b>
<b>Нефинансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>				
Инвестиционное имущество	9 330 472	–	–	9 330 472
<b>Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>				
Процентные займы выданные	4 531	–	–	4 531
<b>Финансовые активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>				
Процентные займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	937 417	–	–	937 417
<b>Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости</b>				
Условное вознаграждение (Прим. 21)	345 626	–	–	345 626
<b>Финансовые обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>				
Процентные кредиты и займы	37 773 222	–	–	37 773 222
Выпущенные долговые ценные бумаги	5 120 948	–	5 120 948	–
Обязательства по изменению вида разрешенного использования земельных участков	375 024	–	–	375 024
Обязательства по покупке прав аренды земельных участков и активов	180 921	–	–	180 921
Прочие обязательства	244 506	–	–	244 506
Прочие обязательства перед связанными сторонами	727 685	–	–	727 685
Кредиторская задолженность	2 198 509	–	–	2 198 509

(в тысячах российских рублей)

## 27. Информация по сегментам

Для целей управления Группа подразделяется на структурные подразделения по географическим направлениям, которые совпадают с регионами Российской Федерации. Все структурные подразделения находятся в Российской Федерации. Руководство контролирует результаты операционной деятельности каждого структурного подразделения отдельно для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки результатов деятельности.

*Доходы сегмента* – это отраженный в управленческой отчетности Группы доход от основной деятельности, непосредственно связанный с сегментом, в виде вознаграждения, полученного от заказчиков, за реализованные строящиеся объекты жилой и коммерческой недвижимости, по договорам операционной аренды или в оплату за предоставленные услуги.

*Расходы сегмента* – это отраженные в управленческой отчетности Группы расходы, непосредственно связанные с сегментом денежных средств и соответствующая часть расходов, которая может быть обоснованно отнесена на сегмент.

*Финансовый результат сегмента* – это разность между доходами и расходами сегмента за отчетный период.

В следующих таблицах представлены показатели выручки и финансовых результатов сегментов по данным управленческой отчетности в соответствии с МСФО (IFRS) 8, а также сверка выручки и финансовых результатов сегментов, использованных руководством при принятии решений, с выручкой и чистыми финансовыми результатами деятельности, отраженными в консолидированной финансовой отчетности по МСФО.

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.:

	Уральский ФО	Москва	Северо- Западный ФО	Управляющая компания	Сегменты, не включен- ные в отчетность	Итого
Выручка по отчетным сегментам	6 696 293	7 223 442	308 764	1 063 751	480 722	15 772 972
Исключение межсегментной выручки	(116 603)	(16 521)	(25 312)	(1 055 981)	(5 327)	(1 219 744)
Корректировки выручки по МСФО	(10 715)	923 338	(21)	(6 123)	5 514	911 993
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>6 568 975</b>	<b>8 130 259</b>	<b>283 431</b>	<b>1 647</b>	<b>480 909</b>	<b>15 465 221</b>
Выручка по сегментам, признаваемая в течение периода	3 795 262	8 000 607	–	140	–	11 796 009
Выручка по сегментам, признаваемая в определенный момент времени	2 773 713	129 652	283 431	1 507	480 909	3 669 212
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>6 568 975</b>	<b>8 130 259</b>	<b>283 431</b>	<b>1 647</b>	<b>480 909</b>	<b>15 465 221</b>
	Уральский ФО	Москва	Северо- Западный ФО	Управляющая компания	Сегменты, не включен- ные в отчетность	Итого
Себестоимость реализации	(5 157 426)	(6 731 663)	(158 538)	(1 510)	(427 176)	(12 476 313)
Административные расходы	(215 022)	(270 220)	(26 039)	(481 967)	(34 494)	(1 027 742)
Прочие операционные доходы	81 810	9 796	–	130 598	100	222 304
Прочие операционные расходы	(829 243)	(226 057)	(63 550)	(172 976)	(68 831)	(1 360 657)
<b>Итого операционная прибыль/ (убыток) сегментов</b>	<b>576 412</b>	<b>5 298</b>	<b>60 637</b>	<b>537 896</b>	<b>(49 679)</b>	<b>1 130 564</b>
	Уральский ФО	Москва	Северо- Западный ФО	Управляющая компания	Сегменты, не включен- ные в отчетность	Итого
Внешняя операционная прибыль/(убыток) сегментов	923 562	237 180	60 121	(451 266)	(16 217)	753 380
Межсегментные операции	(347 150)	(231 882)	516	989 162	(33 462)	377 184
<b>Итого операционная прибыль/ (убыток) сегментов</b>	<b>576 412</b>	<b>5 298</b>	<b>60 637</b>	<b>537 896</b>	<b>(49 679)</b>	<b>1 130 564</b>

(в тысячах российских рублей)

## 27. Информация по сегментам (продолжение)

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.:

	Уральский ФО	Москва	Северо- Западный ФО	Управляющая компания	Сегменты, не включенные в отчетность	Итого
Выручка по отчетным сегментам	5 828 024	9 589 931	1 635 720	934 084	299 101	18 286 860
Исключение межсегментной выручки	(105 963)	(8 622)	–	(932 456)	(52 271)	(1 099 312)
Корректировки выручки по МСФО	42 432	229 896	38 534	998	11 855	323 715
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>5 764 493</b>	<b>9 811 205</b>	<b>1 674 254</b>	<b>2 626</b>	<b>258 685</b>	<b>17 511 263</b>
Выручка по сегментам, признаваемая в течение периода	4 160 342	8 770 912	–	889	–	12 932 143
Выручка по сегментам, признаваемая в определенный момент времени	1 604 151	1 040 293	1 674 254	1 737	258 685	4 579 120
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>5 764 493</b>	<b>9 811 205</b>	<b>1 674 254</b>	<b>2 626</b>	<b>258 685</b>	<b>17 511 263</b>
	Уральский ФО	Москва	Северо- Западный ФО	Управляющая компания	Сегменты, не включенные в отчетность	Итого
Себестоимость реализации	(4 490 991)	(7 777 186)	(1 142 413)	(6 018)	(120 259)	(13 536 867)
Административные расходы	(109 164)	(17 036)	(39 093)	(602 372)	(6 566)	(774 231)
Прочие операционные доходы	7 194	–	–	–	–	7 194
Прочие операционные расходы	(743 414)	(528 025)	(92 057)	(348 755)	(51 210)	(1 763 461)
<b>Итого операционная прибыль/ (убыток) сегментов</b>	<b>491 649</b>	<b>1 267 684</b>	<b>362 157</b>	<b>(23 061)</b>	<b>121 066</b>	<b>2 219 495</b>
	Уральский ФО	Москва	Северо- Западный ФО	Управляющая компания	Сегменты, не включенные в отчетность	Итого
Внешняя операционная прибыль/(убыток) сегментов	416 229	1 369 505	362 157	(947 125)	10 623	1 211 389
Межсегментные операции	75 420	(101 821)	–	924 064	110 443	1 008 106
<b>Итого операционная прибыль/ (убыток) сегментов</b>	<b>491 649</b>	<b>1 267 684</b>	<b>362 157</b>	<b>(23 061)</b>	<b>121 066</b>	<b>2 219 495</b>

Финансовые доходы и затраты по финансированию, доходы и расходы от изменения справедливой стоимости финансовых активов и положительные/(отрицательные) курсовые разницы не распределяются на отдельные сегменты, поскольку управление соответствующими инструментами осуществляется на уровне Группы.

### Сверка финансового результата сегментов с чистым убытком

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022 г.	2021 г.
<b>Сверка операционной прибыли</b>		
Итого операционная прибыль по отчетным сегментам	1 130 564	2 219 495
Исключение межсегментных операций	(377 184)	(1 008 106)
Корректировки операционной прибыли	310 276	178 138
Изменение справедливой стоимости инвестиционного имущества	35 798	245 375
<b>Итого операционная прибыль по Группе</b>	<b>1 099 454</b>	<b>1 634 902</b>
Финансовые доходы	573 054	257 836
Затраты по финансированию	(2 436 873)	(1 760 934)
Чистая отрицательная курсовая разница	(48 095)	(8 300)
Доля в прибыли ассоциированного предприятия	13 180	11 724
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>(799 280)</b>	<b>135 228</b>
Налог на прибыль	104 988	(360 143)
<b>Чистый убыток за отчетный период</b>	<b>(694 292)</b>	<b>(224 915)</b>

Основные различия между выручкой и операционной прибылью по МСФО и в соответствии с управленческой отчетностью связаны с различной суммой запасов, списанных до чистой возможной цены реализации, и финансовым компонентом (Примечания 7.1, 7.6, 13), а также с прочими резервами, начисленными по МСФО.

(в тысячах российских рублей)

## 28. События после отчетной даты

В июле-августе 2022 года Группа продала часть одного из своих девелоперских проектов в Москве по цене 7 367 914 тыс. руб. В отчете о финансовом положении соответствующие активы и обязательства были классифицированы как активы, предназначенные для продажи (Прим. 4).

В сентябре 2022 года Группа приобрела два новых девелоперских проекта в г. Москва. Руководство Группы находится в процессе финализации оценки справедливой стоимости приобретенных проектов. Цена приобретения составила 5 285 709 тыс. руб. и 9 750 000 тыс. руб., соответственно, также ожидается, что в отношении данных проектов Группа понесет затраты по изменению вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с планом строительства и развития территории, в размере 2 206 202 тыс. руб. и 4 641 088 тыс. руб., соответственно.

В августе 2022 года Группа погасила обязательства по долговым ценным бумагам на сумму 1 500 000 тыс. руб., а также приобрела в рамках оферты облигации на сумму 5 001 тыс. руб.

В августе 2022 года Группа выплатила купонный доход по облигациям в сумме 203 456 тыс. руб.

В июле-сентябре 2022 года Группа частично погасила свои обязательства по действующим кредитам на общую сумму 3 826 289 тыс. руб., в т.ч. путем погашения за счет раскрытия эскроу-счетов на сумму 1 386 886 тыс. руб.

В июле-сентябре 2022 года Группа получила кредиты и займы на общую сумму 21 765 832 тыс. руб.

В июле-сентябре 2022 года Группа предоставила займы третьим лицам и связанным сторонам на общую сумму 1 002 183 тыс. руб.

В июле-сентябре 2022 года Группе возвращены займы выданные и проценты на общую сумму 775 021 тыс. руб.

*(в тысячах российских рублей)***Дополнительная информация, не требуемая в соответствии с МСФО**

Приведенные ниже показатели, не относящиеся к МСФО, следует рассматривать дополнительно к информации, содержащейся в консолидированной финансовой отчетности, но не в качестве замены этой информации. Показатели, не относящиеся к МСФО, не определены единообразно всеми компаниями, в том числе в отрасли, в которой Группа осуществляет свою деятельность. Таким образом, показатели, не относящиеся к МСФО, используемые Группой, могут быть несопоставимы с аналогичными показателями и раскрываемой информацией других компаний.

**Скорректированная чистая задолженность**

Скорректированная чистая задолженность представляет собой разницу между совокупной балансовой стоимостью кредитов и займов и выпущенных долговых ценных бумаг, отраженных в отчете о финансовом положении, и балансовой стоимостью денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов на срок более 3 месяцев и денежных средств на счетах эскроу, которые не являются показателем по МСФО и не принадлежат Группе до открытия счетов эскроу и перевода средств Группе после завершения строительства (Прим. 16).

	<b>30 июня 2022 г.</b>	<b>31 декабря 2021 г.</b>
Кредиты и займы (Прим. 18)	50 610 702	41 356 614
Выпущенные долговые ценные бумаги (Прим. 19)	4 895 498	5 119 849
За вычетом денежных средств и их эквивалентов (Прим. 16)	(8 023 028)	(9 044 864)
За вычетом денежных средств на счетах эскроу (Прим. 16)	<u>(48 766 237)</u>	<u>(40 168 931)</u>
<b>Скорректированная чистая задолженность</b>	<b><u>(1 283 065)</u></b>	<b><u>(2 737 332)</u></b>

Руководство Группы считает, что скорректированная чистая задолженность представляет дополнительную информацию для оценки способности Группы выполнять финансовые обязательства при условии, что вся задолженность может быть уменьшена за счет денежных средств. Фактически, вероятность того, что Группа будет или сможет использовать все свои денежные средства для сокращения всей задолженности за один раз, является низкой, поскольку компании Группы, которые продают недвижимость по договорам долевого строительства, не имеют права использовать денежные средства на счетах эскроу до завершения строительства.

**Скорректированный показатель EBITDA**

Скорректированный показатель EBITDA представляет собой валовую прибыль за период за вычетом общехозяйственных и административных расходов, прочих операционных доходов и расходов, износа и амортизации, скорректированную с учетом резерва под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности и займам выданным, обесценения предоплаты и влияния на отчет о прибылях и убытках корректировок цены приобретения дочерних предприятий, которые представляют собой разницу между справедливой стоимостью на дату приобретения и отдельной стоимостью приобретенных активов и принятых обязательств.

Руководство Группы считает, что скорректированный показатель EBITDA предоставляет полезную информацию пользователям финансовой отчетности, поскольку является показателем эффективности текущих бизнес-операций, включая способность финансировать дискреционные расходы, например, капитальные затраты и другие инвестиции, а также нашу способность обслуживать задолженность.

Совокупное влияние корректировок по распределению цены приобретения, связанных с покупкой дочернего предприятия в сентябре 2020 года, которое было включено в чистые активы Группы по состоянию на 30 июня 2022 г., составило 1 962 617 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 2 309 866 тыс. руб.).

Совокупное влияние корректировок по распределению цены приобретения, связанных с покупкой дочернего предприятия в ноябре 2019 года, которое было включено в чистые активы Группы по состоянию на 30 июня 2022 г., составило 34 670 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 50 136 тыс. руб.).

*(в тысячах российских рублей)***Дополнительная информация, не требуемая в соответствии с МСФО (продолжение)**

	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
<b>Валовая прибыль</b>	<b>2 995 529</b>	<b>3 813 979</b>
Минус: общехозяйственные и административные расходы (Прим. 7.4)	(585 457)	(578 310)
Минус: прочие операционные доходы и расходы (Прим. 7.6)	(1 346 416)	(1 846 142)
Плюс: износ и амортизация (Прим. 7.2)	70 912	36 487
Плюс: резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности и предоплате, чистая сумма резерва под ожидаемые кредитные убытки, признанные по процентным займам выданным, и доход от взысканных займов выданных (Прим. 7.6)	(18 459)	6 787
Минус: влияние корректировок по распределению цены приобретения при покупке дочернего предприятия на отраженные обязательства по договорам	(312 276)	(401 605)
Плюс: влияние корректировок по распределению цены приобретения при покупке дочернего предприятия на нематериальные активы и запасы, отраженные в составе себестоимости реализации и прочих расходов, нетто	674 991	957 931
<b>Скорректированный показатель EBITDA</b>	<b>1 478 824</b>	<b>1 989 127</b>

ООО «ЦАТР — аудиторские услуги»  
Прошито и пронумеровано 52 листа(ов)