

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по результатам обзорной проверки
промежуточной консолидированной
финансовой информации АО АПРИ «Флай
Плэнинг» и его дочерних компаний за
шесть месяцев, закончившихся 30 июня
2023 года**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

Акционерам акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества «АПРИ «Флай Плэнинг» (ОГРН 1197456003360) и его дочерних организаций (совместно – «Группа»), состоящей из промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2023 года, промежуточного консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, промежуточного консолидированного отчета об изменениях в капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года, промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года, а также основных принципов учетной политики и прочих пояснительных примечаний (далее – промежуточная консолидированная финансовая информация).

Руководство АО «АПРИ «Флай Плэнинг» несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной промежуточной консолидированной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», в установленном порядке признанным для применения на территории Российской Федерации. Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной консолидированной 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 консолидированной 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 консолидированная финансовая информация не отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2023 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и движение денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», в установленном порядке признанным для применения на территории Российской Федерации.

Потрусова Елена Ивановна

Генеральный директор аудиторской организации,
руководитель обзорной проверки, по результатам которой
составлено заключение (ОРНЗ 22006022804)



(подпись)

«25» августа 2023 года

Аудиторская организация:

Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,
117630, г. Москва, ул. Обручева, дом 23 к.3, пом. XXII ком.96
ОРНЗ 11906106131

АО АПРИ «Флай Плэнинг»

**Промежуточная консолидированная финансовая
отчетность**

**по состоянию на 30 июня 2023 года и за шесть
месяцев, закончившихся на указанную дату**

г. Челябинск, 2023г.

Содержание

Промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении	3
Промежуточный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Промежуточный консолидированный отчет об изменениях в капитале	6
Промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств	7
Примечания к промежуточной консолидированной финансовой отчетности	9

	Прим.	на 30 июня 2023 года	на 31 декабря 2022 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	10	261 777	301 561
Отложенные налоговые активы	9(b)	0	
Долгосрочные инвестиции	11	1 972 698	1 810 224
Итого внеоборотных активов		2 234 475	2 111 785
Оборотные активы			
Запасы	12	5 125 950	2 986 583
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13	3 205 715	2 039 222
Авансы выданные	13	3 010 714	1 060 123
Инвестиции	11	520 636	850 763
Переплата по налогу на прибыль		7 136	5 767
Денежные средства	15	4 767 817	1 810 393
Итого оборотных активов		16 637 968	8 752 851
Всего активов		18 872 443	10 864 636

КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал	16		
Уставный капитал		475 000	475 000
Нераспределенная прибыль		2 240 428	1 716 799
Собственные акции		(9 000)	(9 000)
Всего собственного капитала		2 706 428	2 182 799
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	7 053 829	3 097 136
Отложенные налоговые обязательства	9(b)	244 900	109 306
Долгосрочная кредиторская задолженность	20	635 705	822 734
Итого долгосрочных обязательств		7 934 434	4 029 176
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	19	3 908 095	645 961
Авансы полученные	20	2 748 551	2 067 491
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	1 539 722	1 860 581
Текущие обязательства по налогу на прибыль		73	46 322
Резервы	18	35 140	32 306
Итого краткосрочных обязательств		8 231 581	4 652 661
Всего обязательств		16 166 015	8 681 837
Всего собственного капитала и обязательств		18 872 443	10 864 636

Промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 25 августа 2023 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

В.В. Савченко



Заместитель генерального директора по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Промежуточный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 30 июня 2023 года

тыс. руб.

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
Выручка	5	85 826	511 354
Себестоимость продаж		(44 299)	(206 485)
Валовая прибыль		41 527	304 869
Административные расходы	6(a)	(53 692)	(68 548)
Коммерческие расходы	6(b)	(69 197)	(72 042)
Прочие доходы	6(c)	1 317 516	335 640
Прочие расходы	6(d)	(289 612)	(45 753)
Результаты операционной деятельности		946 542	454 166
Финансовые доходы	7	69 957	25 994
Финансовые расходы	7	(397 180)	(126 055)
Чистые финансовые расходы/доходы		(327 223)	(100 061)
Прибыль до налогообложения		619 319	354 105
Расходы по налогу на прибыль	9	(95 690)	(73 565)
Прибыль и общий совокупный доход за год		523 629	280 540

Промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 25 августа 2023 года и от имени руководства подписали

Генеральный директор

В.В. Савченков

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

тыс. руб.	Прим.	Капитал, причитающийся собственникам Компании		
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
Остаток на 1 января 2022 года		475 000	1 010 725	1 485 725
Общий совокупный доход за год				
Прибыль за год			697 074	697 074
Итого общий совокупный доход за год		0	697 074	697 074
Операции с собственниками Компании	17(с)			
Распределение прибыли				0
Выкуп собственных акций у акционеров				0
Прочие операции с собственниками Компании				0
Итого операций с собственниками Компании		0	0	0
Остаток на 31 декабря 2022 года		475 000	1 707 799	2 182 799
Остаток на 1 января 2023 года		475 000	1 707 799	2 182 799
Общий совокупный доход за год				
Прибыль за год			523 629	523 629
Итого общий совокупный доход за год		0	523 629	523 629
Операции с собственниками Компании	17(с)			
Распределение прибыли				0
Выкуп собственных акций у акционеров				0
Прочие операции с собственниками Компании				0
Итого операций с собственниками Компании		0	0	0
Остаток на 30 июня 2023 года		475 000	2 231 428	2 706 428

Промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 25 августа 2023 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

В.В. Савченков



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за год		523 629	280 540
Корректировки			
Амортизация	10	20 526	15 912
Прибыль/убыток от выбытия основных средств		0	0
Процентный доход		(69 957)	(25 994)
Процентный расход		638 622	126 055
Убыток от обесценения нефинансовых активов		6 569	0
Доходы от долевого участия	6(с)	(961 163)	0
Расход по налогу на прибыль		95 690	73 565
		253 916	470 078
Изменения			
Изменение запасов	12	(1 897 925)	(340 821)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	13	(1 166 493)	(28 556)
Изменение авансов выданных	13	(1 957 160)	(244 674)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	20	1 394 140	(279 921)
Изменение авансов полученных	20	681 060	501 348
Изменение резервов	18	2 834	(18 759)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов			
		(2 689 628)	58 695
Налог на прибыль уплаченный		(7 714)	(26 290)
Проценты уплаченные	19	(184 819)	(122 663)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности			
		(2 882 161)	(90 258)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
		0	0
Доходы от размещения денежных средств на депозитных счетах/овернайт		3 729	719
Инвестиции		(419 766)	(65 827)
Поступления от выбытия инвестиций		1 614	0
Доходы от долевого участия		0	0
Выдано займов		(631 153)	(19 306)
Поступления от погашения займов		135	243 037
Проценты полученные		0	0
Приобретение дочерних компаний		0	0

Приобретение/выбытие основных средств		(20 877)	(25 140)
Приобретение/выбытие нематериальных активов		0	0
Чистый поток денежных средств использованных в инвестиционной деятельности		(1 066 318)	133 483
Денежные потоки от финансовой деятельности		0	
Выкуп собственных акций		0	0
Увеличение уставного капитала			
Получение кредитов/займов	19	7 272 855	725 195
Погашение кредитов/займов	19	(366 952)	(608 471)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		6 905 903	116 724
Нето увеличение/уменьшение денежных средств		2 957 424	159 949
Денежные средства на начало периода		1 810 393	58 231
Денежные средства на конец периода		4 767 817	218 180

Промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 25 августа 2023 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

В.В. Савченко

Е.Н. Бугрова



Handwritten signature in blue ink over a horizontal line.

Примечания

1	Отчитывающееся предприятие	10
2	Основы учета	12
3	Функциональная валюта и валюта представления отчетности	13
4	Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	13
5	Выручка	13
6	Доходы и расходы	14
7	Нетто величина финансовых доходов/расходов	16
8	Расходы на вознаграждение работникам	17
9	Расход по налогу на прибыль	17
10	Основные средства	18
11	Инвестиции	21
12	Запасы	22
13	Дебиторская задолженность	22
14	Аренда	23
15	Денежные средства и их эквиваленты	23
16	Убыток от обесценения нефинансовых активов	24
17	Капитал	24
18	Резервы	25
19	Кредиты и займы	26
20	Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность	26
21	Финансовые активы	30
22	Существенные дочерние предприятия	33
23	Условные активы и обязательства	34
24	Связанные стороны	34
25	Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия	36
26	События после отчетной даты	36
27	Основные положения учетной политики	38
28	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	51

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

В феврале 2022 года на экономическую ситуацию в Российской Федерации отрицательно повлияли экономические последствия обострившегося военно-политического конфликта с Украиной. Объявленные рядом государств экономические санкции в отношении российских организаций привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках.

В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и рост волатильности на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, снижение платежеспособного спроса населения, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, зарубежному рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выходящих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Группа проанализировала различные сценарии возможного воздействия на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность. Представленная промежуточная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, а также события, связанные с развитием нестабильности на внешнеполитическом контуре и меры, на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые могли бы рассматриваться как факторы неопределенности в отношении продолжения деятельности Группы и пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная

неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

(b) Организационная структура и деятельность

АО АПРИ «Флай Плэнинг» и его дочерние предприятия зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью. АО АПРИ «Флай Плэнинг» (далее – Компания) создано в результате реорганизации в форме преобразования юридического лица Общества с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг». Специализируясь на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории, Компания работает в качестве девелопера с 2014 года и является одним из лидеров строительной отрасли города Челябинска по объему возводимого жилья.

Компания зарегистрирована по адресу: 454091, г. Челябинск, ул.Кирова, д. 159, офис 909, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг.

Стратегическим направлением развития компании является расширение географии присутствия на другие регионы РФ. В 2023 году компания продолжила осваивать новые рынки, стартовали продажи в г. Екатеринбург (строительство проекта началось в 2022 году), ведется проектирование в рамках приобретенного проекта во Владивостоке.

В целях ускорения темпов развития, диверсификации проектов и расширения регионов присутствия группа развивает направление оказания девелоперских услуг. Группа приобретает участки, формирует и утверждает градостроительную документацию проекта, а также пакет документов для получения проектного финансирования и продает частично права реализации данного проекта, оставаясь в качестве управляющего девелопера и имея интерес в качестве доли участия в проекте.

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ ГРУППЫ

- Клубный поселок «ТвояПривилегия» (г. Челябинск) - новый концептуальный поселок малоэтажной застройки с развитой современной инфраструктурой.
Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».
Общая площадь жилья в первой очереди Проекта составила 207,4 тыс.кв.м.
Строительство стартовало в сентябре 2017 года, первая очередь завершена в декабре 2022 года (введено 207 376,3 кв. м, 96 жилых домов).
В 2022 году стартовало строительство второй очереди поселка общей площадью 400 тыс. кв.м. жилья. В настоящее время получены разрешения на строительство 129 тыс. кв. м., ведется работа по строительству 1 этапа реализации Проекта (более 110 тыс. кв.м.). В 2023 году было получено финансирование и стартовал второй этап строительства (52,5 тыс. кв.м. жилья)
Срок реализации второй очереди Проекта 2021-2026 гг.
Клубный поселок «ТвояПривилегия» – флагманский проект Группы, реализуемый в формате финансирования строительства с привлечением кредитов под эскроу-счета
- «Парковый Премиум» (г. Челябинск) - проект строительства жилья общей площадью около 174 тыс. кв.м. Земельный участок находится в собственности. В проекте запланировано строительство муниципальной школы и детского сада. Ценовая категория жилья «Комфорт».
В настоящее время построено более 110 тыс кв.м. жилья.
Сроки реализации проекта – 2020-2023 гг.
Проект реализуется совместной компанией (доля группы 50%)
- «Малый Исток» (г. Екатеринбург) – проект строительства малоэтажного поселка общей площадью 11 тыс. кв.м. жилья. Проектирование завершено, ведется работа по получению

разрешений на строительство и выходу на строительную площадку. Завершение реализации проекта в 2023-2024 гг. Проект реализуется совместной компанией (доля группы 51%)

- «ТвояПривилегия» (г. Екатеринбург, ранее «45 квартал») – проект строительства жилья площадью 113 тыс. кв.м. в микрорайоне Академический г. Екатеринбург. Всего, микрорайон Академический включает 9 млн кв. м. жилья и по большей части уже возведён. Проект строительства «45 квартал» представляет собой малоэтажную застройку на границе с лесом и рекой, с возведением школы на 1100 мест и двумя детскими садами, современным фитнес центром с бассейном и объектами ежедневной инфраструктуры.
В настоящее время ведётся строительство 95 тыс. кв.м. жилья. Сроки реализации проекта 2022-2026 гг.
- Притяжения (г. Челябинск) – проект строительства микрорайона площадью более 500 тыс. кв.м. Проект реализуется в ценовом сегменте «Комфорт». Ведется строительство первой очереди проекта.
Сроки реализации проекта 2022-2026 гг.
Проект реализуется совместной компанией (доля группы 50%)
- О. Русский, г. Владивосток – в 2022 году Группа заключила договор аренды земельных участков для комплексного развития незастроенной территории. На участке будет реализован проект строительства около 78 100 кв. м. жилья формата флагманского проекта группы ТвояПривилегия. На текущий момент ведутся работы по проектированию и исследованию земельного участка. Сроки реализации проекта – 2022-2026гг.
- Развлекательный комплекс «ФанПарк» (г. Челябинск) – проект строительства комплекса, включающего горнолыжный центр, гостиничный комплекс, парк аттракционов, фуд-корт, комплекс термальных бассейнов, а также другие досуговые объекты, расположенный на берегу Шершневого водохранилища в гор. Челябинск. Для строительства комплекса заключен договор аренды на льготных условиях, поэтапная реализация проекта планируется в 2023-2026 гг.

(с) Информация о конечных бенефициарах

	На 30 июня 2023 года		На 31 декабря 2022 года	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Е.Н. Бугрова	118 000,00	24,84	118 000,00	24,84
Т.В. Карабинцев	98 577,13	20,75	98 577,13	20,75
В.С. Иванов	84 209,70	17,73	84 209,70	17,73
А.С. Букреев	80 000,00	16,84	80 000,00	16,84
А.Д. Овакимян	68 000,00	14,32	68 000,00	14,32
Прочие участники	26 213,18	5,52	26 213,18	5,52
	475 000,00	100	475 000,00	100

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

Данная промежуточная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО»).

(b) **Изменение существенных принципов учетной политики**

Ряд поправок к существующим стандартам вступили в силу с 1 января 2022 года, однако они не оказали значительного влияния на промежуточную консолидированную финансовую отчетность Группы.

- Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19 затрагивающие периоды после 30 июня 2021 (Поправка к МСФО (IFRS) 16).
- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2018-2020 гг. – различные стандарты.
- Основные средства: поступления до использования по назначению (Поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).
- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3).

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая промежуточная консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до (ближайшей) тысячи, если не указано иное.

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка промежуточной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок. Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

5 Выручка

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений	85 826	170 992
ТвояПривилегия, г. Челябинск	75 139	170 992
Нежилые помещения Парковый-2, г. Челябинск	10 688	
Выручка от продажи прав реализации строительных проектов		340 362
	85 826	511 354

В 2023 году большая часть продаж в проектах группы осуществлялась совместными и ассоциированными компаниями.

Для эффективной реализации проектов, в которых принимают участие компании группы, а также совместные и ассоциированные компании, управление продажами всех объектов осуществляется Группой. Ниже представлены совокупные показатели выручки и объема продаж по указанным проектам.

		За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
Выручка			
ТвояПривилегия, г. Челябинск	тыс. руб.	1 430 315	789 311
Парковый-2, г. Челябинск	тыс. руб.	10 688	
Парковый Премиум, г. Челябинск	тыс. руб.	2 662 072	1 712 049
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	тыс. руб.	902 187	
		4 103 075	2 501 361
Объем продаж			
ТвояПривилегия, г. Челябинск	кв.м.	14 040	11 036
	тыс. руб.	1 253 099	764 209
Парковый-2, г. Челябинск	кв.м.	225	
	тыс. руб.	10 688	
Парковый Премиум, г. Челябинск	кв.м.	28 720	22 080
	тыс. руб.	2 430 923	1 550 251
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	кв.м.	19 167	
	тыс. руб.	2 180 185	
	кв.м.	62 151	33 116
	тыс. руб.	5 874 895	2 314 460

6 Доходы и расходы

(а) Административные расходы

тыс. руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(3 891)	(15 529)
Аренда и содержание помещения (офиса)	(5 477)	(2 006)
Аутсорсинговые услуги, аудиторские, нотариальные, консультационные услуги	(8 777)	(149)
Оплата труда и страховые взносы	(27 542)	(32 050)
Программное обеспечение	(646)	(1 829)
Прочие управленческие расходы	(6 920)	(5 286)
Материальные затраты		(952)
Услуги связи	(439)	(369)
Транспортные затраты		(10 378)
	(53 692)	(68 548)

(b) Коммерческие расходы

тыс. руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
Агентское вознаграждение	(1 375)	(6 003)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(222)	(383)
Коммунальные услуги по непереданным квартирам	(10 168)	(6 981)
Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации	(11 032)	(19 085)
Прочие коммерческие расходы	(6 702)	(8 869)
Оплата труда и страховые взносы	(569)	(2 149)
Регистрация объектов недвижимости	(140)	(526)
Субсидирование пониженной процентной ставки	(5 775)	(13 723)
Аренда помещения	(1 984)	
Реклама	(29 433)	(14 323)
Расходы по эксплуатации и содержанию автомобилей	(1 797)	
	(69 197)	(72 042)

(c) Прочие доходы

тыс. руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
Штрафы, пени, неустойки по хоз.договорам		44
Реализация материалов	412	502
Сдача в аренду имущества	11 201	5 236
Прочие доходы	9 342	10 735
Компенсация понесенных расходов		
Услуги поручительства	133 184	
Услуги по управлению	4 030	
Доходы от выгодной покупки (приобретение контроля над дочерней компанией)	198 184	
Признание доли в ЧА совместных/ассоциированных компаний, учитываемых методом долевого участия	961 163	319 123
	1 317 516	335 640

(d) Прочие расходы

тыс. руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
Штрафы, пени, неустойки по хоз.договорам	(8 241)	(38 864)
Прочие расходы	(14 384)	(1 991)
Расчетно-кассовое обслуживание, расходы на услуги банков	(1 943)	(1 976)
Убыток при реализации школы на 1100 мест в пос. Привилегия	(249 860)	
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	(4 369)	
Отчисления в ФОНД ПИК	(1 037)	(2 922)
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(540)	
Поддержка социальной инфраструктуры проектов	(7 938)	
Благотворительность	(1 300)	
	(289 612)	(45 753)

7 Нетто величина финансовых доходов/расходов

тыс. руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
Финансовые доходы		
Проценты банка	6 865	719
Проценты по договорам займа	58 343	25 275
Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	4 749	
	69 957	25 994
Финансовые расходы		
Проценты по биржевым облигациям	(244 779)	(104 631)
Проценты по договорам займа	(6 936)	(9 730)
Проценты по кредитным договорам	(4 586)	(8 351)
Влияние курсовых разниц		
Переоценка акций, обращающихся на рынке ценных бумаг		
Прочие финансовые расходы	(140 879)	(3 343)
Убытки от обесценения финансовых активов		
	(397 180)	(126 055)
Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период	(327 223)	(100 061)

8 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов	(27 542)	(32 050)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов	(569)	(2 149)
	(28 111)	(34 199)

9 Расход по налогу на прибыль

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

(а) Расход по налогу на прибыль

В тыс.руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(11 240)	(7 433)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(84 450)	(66 132)
Расход по налогу на прибыль	(95 690)	(73 565)

Выверка эффективной ставки налога:	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года		За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года	
	В тыс.руб.	%	В тыс.руб.	%
Прибыль за год	523 629	85	280 540	79
Расход по налогу на прибыль	(95 690)	(15)	(73 565)	(21)
Прибыль до налогообложения	619 319	100	354 105	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	(123 864)	(20)	(70 821)	(20)
Необлагаемые доходы	0	0	0	0
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	28 174	5	(2 744)	(1)
Льгота по налогу	0		0	
Расход по налогу на прибыль за год	(95 690)	(15)	(73 565)	(21)

(b) Отложенные налоговые активы и обязательства

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2022 года	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года	30 июня 2023 года
Основные средства		7 703	(126 376)		(126 376)	7 703
Запасы		43 867	(207 915)		(207 915)	43 867
Дебиторская задолженность	209 494		0	(159 833)	209 494	(159 833)
Уставный капитал			(1 802)	(1 802)	(1 802)	(1 802)
Резервный капитал			(1 139)	(4 750)	(1 139)	(4 750)
Долгосрочные кредиты и займы			(16 620)	(27 112)	(16 620)	(27 112)
Краткосрочные кредиты и займы	4 068	13 694	0		4 068	13 694
Кредиторская задолженность	15 122		0		15 122	0
Оценочные обязательства	6 461	7 028	0	(11 787)	6 461	(4 759)
Прочие обязательства	144 226	127 141	(10 971)	(18 372)	133 255	108 769
Финансовые вложения			(123 854)	(220 677)	(123 854)	(220 677)
	379 371	199 433	(488 677)	(444 333)	(109 306)	(244 900)

тыс. руб.	1 января 2023 года	Отражение в составе прибыли/убытка	Изменение в результате приобретения	30 июня 2023 года
	Основные средства	(126 376)	134 979	(900)
Запасы	(207 915)	141 771	110 011	43 867
Дебиторская задолженность	209 494	(188 890)	(180 437)	(159 833)
Уставный капитал	(1 802)	0	0	(1 802)
Резервный капитал	(1 139)	(3 611)	0	(4 750)
Долгосрочные кредиты и займы	(16 620)	(10 492)	0	(27 112)
Краткосрочные кредиты и займы	4 068	9 626	0	13 694
Кредиторская задолженность	15 122	(14 881)	(241)	0
Оценочные обязательства	6 461	(11 405)	185	(4 759)
Прочие обязательства	133 255	(43 748)	19 262	108 769
Финансовые вложения	(123 854)	(97 800)	978	(220 677)
	(109 306)	(84 450)	(51 143)	(244 900)

	1 января 2022 года	Отражение в составе прибыли/убытка	30 июня 2022 года
Основные средства	(23 413)	5 227	(18 186)
Финансовые вложения	(134 684)	134 684	0
Запасы	(8 124)	8 124	0
НДС по приобретенным ценностям	3 989	(24 241)	(20 252)
Дебиторская задолженность	2 974	41 860	44 834
Уставный капитал	(1 800)	1 800	0
Резервный капитал	(1 139)	(172 751)	(173 890)
Долгосрочные кредиты и займы	(3 965)	(2 127)	(6 092)
Краткосрочные кредиты и займы	927	3 362	4 289
Кредиторская задолженность	170 708	(57 073)	113 635
Оценочные обязательства	17 556	(4 890)	12 666
Прочие обязательства	12 299	(107)	12 192
	35 328	(66 132)	(30 804)

10 Основные средства

тыс. руб.

	Автомобили и строительная техника	Здания, сооружени я, помещения	Оборудование для строительной площадки, контейнеры, склады, бытовки	Мебель и офисное оборудов ание	ИТОГО
Первоначальная стоимость					
Сальдо на 1 января 2022 года	41 487	168 359	13 590	9 154	232 590
Поступления	50 217	101 446	3 569	4 047	159 279
Выбытия	-	-	(2 209)	(3 418)	(5 627)
Сальдо на 31 декабря 2022 года	91 704	269 805	14 950	9 783	386 242
Сальдо на 1 января 2023 года					
Сальдо на 1 января 2023 года	91 704	269 805	14 950	9 783	386 242
Поступления	-	76 207	5 692	1 162	83 061
Выбытия	(510)	(148 907)	(386)	(3 482)	(153 285)
Сальдо на 30 июня 2023 года	91 194	197 105	20 256	7 463	316 018
Амортизация					
Сальдо на 1 января 2022 года	(12 286)	(29 818)	(2 943)	(3 349)	(48 396)
Амортизация за отчетный год	(10 982)	(22 700)	(1 664)	(1 637)	(36 983)
Выбытия	-	-	-	698	698
Сальдо на 31 декабря 2022 года	(23 268)	(52 518)	(4 607)	(4 288)	(84 681)
Сальдо на 1 января 2023 года					
Сальдо на 1 января 2023 года	(23 268)	(52 518)	(4 607)	(4 288)	(84 681)
Амортизация за отчетный год	(8 765)	(8 861)	(1 344)	(1 556)	(20 526)
Выбытия	1 187	47 824	203	1 752	50 966
Сальдо на 30 июня 2023 года	(30 846)	(13 555)	(5 748)	(4 092)	(54 241)
Балансовая стоимость					
На 1 января 2022 года	29 201	138 541	10 647	5 805	184 194
на 31 декабря 2022 года	68 436	217 287	10 343	5 495	301 561
на 31 июня 2023 года	60 348	183 550	14 508	3 371	261 777

В 2023 году амортизационные отчисления основных средств в размере 16 413 тыс. руб. были отражены в составе себестоимости продаж, незавершенного строительства и прочих расходов, 3 891 тыс. руб. – в составе административных расходов, 222 тыс. руб. – в составе коммерческих расходов.

11 Инвестиции

тыс. руб.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочные инвестиции		
Займы выданные	268 122	436 187
Земельные участки под строительство		
Инвестиции в ассоциированные компании	713 478	713 483
Доля в чистых активах совместных/ассоциированных компаний	991 098	660 554
	1 972 698	1 810 224
Инвестиции		
Акции		
Займы выданные	88 537	334 618
Земельные участки под строительство	2 026	
Земельные участки на праве аренды	426 378	516 145
Векселя банков	3 695	
	520 636	850 763
	2 493 334	2 660 987

(а) Займы выданные

тыс.руб.	Сумма задолженности по состоянию на 30 июня 2023 года	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 года	Срок возврата	% ставка
<i>Долгосрочные займы</i>				
СЗ ПАРКОВЫЙ ПРЕМИУМ ООО	184 983	134 983	29.03.2025	9%
СЗ 45-Й КВАРТАЛ ООО		43 398	28.03.2026	2/3 ставки рефинансирования на дату возврата
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС ООО	4 272	3 362	28.12.2024	9%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-2 ООО	3 847	3 482	28.12.2025	ставка рефинансирования на дату возврата
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-3	71 186			
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-4 ООО	3 834	3 834	28.09.2025	9%
СЗ 45-Й КВАРТАЛ ООО		201 128	28.03.2026	2/3 ставки рефинансирования на дату возврата
СЗ 45-Й КВАРТАЛ ООО		46 000	28.03.2026	2/3 ставки рефинансирования на дату возврата
ИТОГО	268 122	436 187		
<i>Краткосрочные займы</i>				
ОК-ФИНАНС ООО	52 171	52 171	31.12.2023	5,08%
МАКСИМА ООО		1 500	07.03.2023	ставка рефинансирования на дату возврата
АКАДЕМИЯ ФИНАНСОВ И БИРЖИ ООО	6 000	6 000	31.12.2023	5,20%
ПРИВИЛЕГИЯ СМАРТ ООО (до 22.08.2019 Истэк МОЦ ООО)	50	50	31.12.2023	7,25%
СЗ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО	917	917	31.12.2023	16%
СЗ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО	771	906	31.12.2023	9%
СЗ СЕВЕРНЫЙ ДОМ ООО	8 718	6 756	31.12.2023	9%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-3 ООО		2 257	31.12.2023	9%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-2 ООО	2 814	1 321	31.12.2023	14%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-3 ООО		780	31.12.2023	ставка рефинансирования на дату возврата
СЗ 45-Й КВАРТАЛ ЕКАТЕРИНБУРГ ООО	96	70	31.12.2023	9%
КОСМИЧЕСКАЯ ТОНКА ООО		261 890	01.11.2023, 31.12.2023	10%

ООО ТЕХСТРОЙ	15 000	2/3 ставки рефинансирования на дату возврата
ИТОГО	88 537	334 618
	356 659	770 805

12 Запасы

тыс. руб.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Жилые и нежилые помещения на продажу	500 792	240 216
Затраты по строящимся объектам	3 767 115	1 545 997
Объекты на регистрации	16 561	1 003 477
Товарно-материальные ценности	848 024	203 151
Прочие запасы	27	311
Обесценение запасов	(6 569)	(6 569)
	5 125 950	2 986 583

13 Дебиторская задолженность

тыс. руб.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность		
Задолженность покупателей объектов строительства	208 710	118 241
Активы по договорам реализации недвижимости	902 187	
Расчеты по договорам цессии		14 267
Задолженность работников организации	4	203
Переплата по налогам и взносам	2 052	63
Прочая дебиторская задолженность	25 170	31 377
Расчеты по начисленным процентам (договоры займа)	36 102	68 262
Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний группы	918 265	907 265
Задолженность совместных и ассоциированных компаний (собственное финансирование в совместных проектах)	458 050	164 342
Задолженность покупателей земельных участков	658 119	742 895
Резерв под обесценение	(2 944)	(7 693)
	3 205 715	2 039 222
Авансы выданные		
Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство	2 505 083	799 044
Прочие авансы	512 441	271 118
Резерв под обесценение	(6 810)	(10 039)
	3 010 714	1 060 123
ИТОГО	6 216 429	3 099 345

14 Аренда

Арендованное имущество группы представлено:

- арендой земельных участков под строительство. Арендодателем по договорам выступает АО «Дом.РФ». Сроки аренды определены планируемыми сроками завершения строительства на участках
- договорами аренды офиса. Группа арендует офисные помещения в г. Екатеринбург по договорам операционной аренды. Договоры аренды офисных помещений, как правило, заключаются первоначально на срок до одного года с правом их последующего продления. Величина арендных платежей регулярно пересматривается с целью приведения ее в соответствие с рыночными ценами.
- договорами финансовой аренды на технику и оборудование

В течение отчетного периода изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

тыс. руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Автомобили, техника и оборудование	Итого
на 1 января 2022 года	639 859	106 527	28 283	774 669
Заключение новых договоров аренды	8 527	-	22 417	30 944
Амортизация, списанная в себестоимость продукции	(202 058)	-	(4 308)	(206 366)
Амортизация, списанная в управленческие расходы	-	-	(3 358)	(3 358)
Амортизация, списанная в коммерческие расходы	-	(23 871)	(4 011)	(27 882)
на 31 декабря 2022 года	446 328	75 197	39 023	560 548
Заключение новых договоров аренды	-	4 070	-	4 070
Амортизация, списанная в себестоимость продукции	(288 907)	-	(7 706)	(296 613)
Амортизация, списанная в управленческие расходы	-	-	(5 038)	(5 038)
Амортизация, списанная в коммерческие расходы	-	(12 306)	(5 361)	(17 667)
на 30 июня 2023 года	157 421	66 961	20 918	245 300

15 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Расчетные счета	116 643	321 694
Аккредитив	4 651 174	1 465 499
Депозит	-	23 200
	4 767 817	1 810 393

Денежные средства на аккредитиве представляют собой полученный кредит (проектное финансирование), который группа использует целевым образом по мере прохождения сюрвейерского контроля со стороны кредитующего банка (ПАО «Сбербанк России»)

Депозиты до востребования представляют собой депозиты с правом досрочного требования со сроком погашения до одного месяца с даты приобретения.

<i>Дата размещения</i>	<i>Сумма, тыс. руб.</i>	<i>Банк</i>	<i>Количество дней размещения</i>	<i>Ставка, % годовых</i>
30.12.2021	23 200	ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» г. Челябинск	10 дней	4,7

16 Убыток от обесценения нефинансовых активов

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

- основные средства;
- запасы;
- авансы выданные.

(a) Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года и установила, что признаки обесценения на обе отчетные даты отсутствуют в связи с ростом цен на объекты недвижимости, в строительстве которых задействованы большинство основных средств Группы

(b) Запасы

Группа протестировала на обесценение объекты для реализации. В связи с ростом темпов продаж и существенным ростом цен на объекты группы признаки обесценения готовой продукции и незавершенного строительства отсутствуют

(c) Авансы выданные

Группа проанализировала задолженность поставщиков и подрядчиков и признала резерв под обесценение задолженности в отчетном периоде в размере 6 569 тыс. руб. (в 2022 году признан резерв под обесценение авансов выданных в размере 7 825 тыс. руб.)

17 Капитал

(a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании по состоянию на 30 июня 2023 года составил 475 000 тыс. руб. и был полностью оплачен. В течение отчетного периода изменений в уставном капитале не производилось.

(b) Распределение прибыли

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании определяется на основе бухгалтерской отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности.

В 2023 году решений о распределении накопленной прибыли не принималось.

(c) Управление капиталом

Группа преследует политику поддержания устойчивой базы капитала с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса.

Группа стремится поддерживать баланс между более высокой доходностью, достижение которой возможно при более высоком уровне заимствований, преимуществами и безопасностью, которые обеспечивают устойчивое положение в части капитала.

В течение 2023 года изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило. Группа не имеет официальной политики по управлению капиталом, однако руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного мониторинга выручки и прибыли Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

18 Резервы

тыс. руб.	Резерв на расходы по завершению строительства	Резерв по неиспользованным отпускам	Резерв по гарантийным обязательствам	Резерв по судебным разбирательствам	ИТОГО
Сальдо на 1 января 2023 года	21 541	4 721	2 620	3 425	32 307
Резервы, начисленные в отчетном году	0	3 617	0	7 079	10 696
Резервы, использованные в отчетном году	(3 326)	(1 492)	(1 205)	(1 840)	(7 863)
Сальдо на 30 июня 2023 года	18 215	6 846	1 415	8 664	35 140

(a) Расходы по завершению строительства

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при завершении строительства сданных объектов. Оценка резерва производится на основании объема работ, необходимых для завершения строительства, и их расчетной стоимости.

(b) Резерв по судебным разбирательствам

Резервы по судебным разбирательствам в основном заложены по судам с участниками долевого строительства.

19 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости.

тыс. руб.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	4 564 821	1 824 914
Облигационные займы	2 416 278	1 272 222
Прочие кредиты банков	72 730	0
Займы	0	0
	7 053 829	3 097 136
Краткосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	3 495 197	48 102
Облигационные займы	321 104	519 872
Прочие кредиты банков	4 104	0
Займы	87 690	77 987
	3 908 095	645 961
	10 961 924	3 743 097

По состоянию на 30.06.2023 кредитные обязательства по проектному финансированию – составляют 8 060 018 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2022 обязательства по проектному финансированию составляли 1 873 016 тыс.руб. По состоянию на 30.06.2023 обеспечением по проектному финансированию являлись:

- права аренды земельных участков общей площадью 14,1 га;
- доли дочерних компаний 100% (ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «45 квартал», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс»);
- поручительство: АО АПРИ «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», Бугрова Е.Н., Овакимян А.Д., ООО «ОК-Финанс», Карабинцев Т.В., ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3», ООО «Конструктив», ООО «Специализированный застройщик «Икар», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «Икар-Строй», ООО «Специализированный застройщик «БМ-Групп», ООО «Специализированный застройщик «Икар-Север», ООО «Техстрой», Бураковский А.Л.
- имущественные права (по договору на выполнение функций технического заказчика)

По состоянию на 30 июня 2023 года задолженность по прочим банковским кредитам составила 76 834 тыс.руб. 31 декабря 2022 года задолженность по прочим банковским кредитам – отсутствовала. Обеспечением по данному кредиту является:

- залог объекта недвижимости площадью 1470,6 кв.м. (помещение для занятий спортом)
- доля дочерней компании 100% ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг «Партнерс»

- поручительство – АО АПРИ «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «ОК-Финанс», Бугрова Е.Н., Карабинцев Т.В., Овакимян А.Д.
- залог имущественных прав

(а) Получение и погашение проектных кредитов

В 1 полугодии 2023 года проектное финансирование не оформлялось.

В 2022 году кредитные денежные средства в форме проектного финансирования Группа компаний получила в размере 2 592 389 тыс.руб для реализации проекта «Школа 1100 мест» и строительства новых комплексов жилых домов в мкрн.ТвояПривилегия (2 очередь) по переменной процентной ставке 0,1% до 11,18% (на финансирование затрат по строительству жилых домов 9,10 комплексов мкрн.ТвояПривилегия) и по фиксированной ставке 15,5% на финансирование затрат по строительству социального объекта «Школа на 1100 мест в мкрн.ТвояПривилегия»

(b) Получение и погашение кредитов на общие цели

В 1 полугодии 2023 года Группой был оформлен кредит на достройку физкультурно-оздоровительного комплекса в размере 174 796 тыс.руб. (заемщик ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс»).

(c) Выпуск и погашение облигаций

12 апреля 2018 года ООО АПРИ «Флай Плэнинг» выпустила дебютный биржевой облигационный займ. На сегодняшний день в обращении находится пять выпусков облигационных займов

- С 23.12.2020 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П04, размещенные в рамках Программы, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых – 13%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 20.12.2023

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) с 9 по 12 купонный периоды – по 25% от номинальной стоимости облигации

- С 07.09.2021 в обращении на Московской Бирже находятся Корпоративные облигации серии 002P, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых – 13%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 02.09.2025

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) с 13 по 16 купонный периоды – по 25% от номинальной стоимости облигации

- С 23.06.2022 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П05, размещенные в рамках Программы, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 24%.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 19.06.2025

Срок обращения – 1 год (364 дня) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 50% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 11 и 12 купонов.

- С 08.11.2022 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-01, размещенные в рамках Программы, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 24%.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 03.11.2026

Срок обращения – 1 год (364 дня) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 50% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 15 и 16 купонов.

- С 27.04.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-02, размещенные в рамках Программы, на сумму 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 18%.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 22.04.2027

Срок обращения – 1 год (364 дня) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

(d) Условия привлечения кредитов и займов

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 30 июня 2023 года	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
ПАО «Сбербанк России»	3 495 197	3 265 544	0,1-13,9%	28.06.2024
ПАО «Сбербанк России»	2 745 113	2 711 584	0,1-11%	28.09.2025
ПАО «Сбербанк России»	1 819 708	1 808 619	0,1-11,18%	28.03.2025
ПАО «Сбербанк России»	76 834	174 796	13,84	28.12.2029
ООО "Флэт-Онлайн"	9 179	35 200	12%	01.07.2023
ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3»	7 024	50 000	12%	
Займы от физических лиц	71 487	-	от 12 до 24%	до 2023 года
Выпуск биржевых облигаций	252 357	500 000	13%	20.12.2023
Выпуск биржевых облигаций	498 313	500 000	13%	02.09.2025
Выпуск биржевых облигаций	472 044	500 000	24%	19.06.2025
Выпуск биржевых облигаций	504 996	500 000	24%	03.11.2026
Выпуск биржевых облигаций	1 009 672	1 000 000	18%	22.04.2027

Развернутая информация по займам физических лиц по состоянию на 30 июня 2023 года

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 30 июня 2023 года	Срок возврата займа	Процентная ставка
Кузнецов Максим Владимирович	5 148	31.12.2023	18%

Бугрова Елена Николаевна	3 329	31.12.2023	18%
Овакимян Алексей Дмитриевич	33 901	31.12.2023	30%
Савченков Владимир Васильевич	869	31.12.2023	18%
Яковлева Анна Сергеевна	2 517	31.12.2023	18%
Карабинцев Дмитрий Анатольевич	25 723	31.12.2023	12%

Изменение кредитов и займов за отчетный период:

тыс. руб.	Кредиты	Займы	Облигационные займы
Сальдо на 31 декабря 2022 года	1 873 016	77 987	1 792 094
Поступило займов (кредитов, облигаций)	6 053 886	74 913	1 144 056
Начислено процентов (купоны) за 1 полугодие 2023	261 078	4 983	231 682
Выплачено денежными средствами за 1 полугодие 2023	46 959	69 993	250 000
Выплачено процентов (купоны) за 1 полугодие 2023	4 169	200	180 450
Сальдо на 30 июня 2023 года	8 136 852	87 690	2 737 382

В первом полугодии 2023 года было начислено процентов в размере 497 743 тыс. руб., в т.ч. списано в себестоимость продукции 241 442 тыс. руб., в финансовые расходы 256 301 тыс. руб.

20 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Обязательства по договорам операционной аренды	3 009	49 736
Обязательства по договорам операционной аренды земли	500 700	622 322
Обязательства по договорам финансовой аренды	19 886	28 160
Задолженность за приобретенные земельные участки	101 607	101 606
Задолженность поставщикам и подрядчикам	10 503	20 910
	635 705	822 734
Авансы полученные		
Авансы полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	2 601 054	1 405 165
Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении	147 497	53 287
Аванс по приобретению школы в пос. Привилегия		547 629
Прочие авансы		61 410
	2 748 551	2 067 491

Торговая и прочая кредиторская задолженность

Задолженность за аренду земельных участков		
Задолженность по налогам и взносам	27 567	14 849
Задолженность поставщикам и подрядчикам	951 574	671 895
Прочая кредиторская задолженность	45 216	91 040
Задолженность перед совместными и ассоциированными компаниями	98 380	645 940
Обязательства по договорам аренды офиса		
Обязательства по договорам операционной аренды земли	134 818	108 920
Обязательства по договорам финансовой аренды	17 157	18 011
Обязательства по договорам операционной аренды	678	19 094
Задолженность за приобретенные земельные участки	216 600	229 100
Задолженность по договорам приобретения долей компаний и акций	47 732	61 732
	1 539 722	1 860 581
ИТОГО	4 923 978	4 750 806

21 Финансовые активы и обязательства

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

	Прим	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Уровень 3			
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты		4 767 817	1 810 393
Торговая и прочая дебиторская задолженность		3 205 715	2 039 222
Займы выданные		356 659	770 805
Обязательства			
Кредиты и займы		10 961 924	3 743 097
Обязательства по договорам долгосрочной аренды		676 248	846 243
Торговая и прочая кредиторская задолженность		3 612 025	3 183 435
		23 580 388	12 393 195

(а) Основные принципы управления рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

Политика управления рисками Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг» регулируется внутренним документом Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг», определяющим его отношение к рискам. Политика определяет общие принципы организации системы управления рисками (далее – СУР), ее цели и задачи, распределение ответственности между участниками СУР и характер их взаимодействия.

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

(b) Кредитный риск

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

(i) Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты (аккредитива) или с использованием эскроу счетов.

(ii) Продажа квартир по инвестиционным договорам

Группа оценивает кредитный риск в связи с продажей квартир по инвестиционным договорам как незначительный, поскольку сделки структурированы и обеспечены передаваемым имуществом. Организации, приобретающие имущество по договорам инвестирования, проходят оценку на платежеспособность исходя из их текущего финансового положения и истории взаимодействия с группой. Подобные сделки являются единичными и кредитные риски по ним оцениваются индивидуально.

(iii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Дебиторская задолженность анализируется руководством Группы в зависимости от категории покупателей и заказчиков.

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

- Дебиторская задолженность по договорам приобретения недвижимости
- Дебиторская задолженность при реализации дочерних компаний и прочих объектов инвестиций группы
- Прочая дебиторская задолженность.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый контрагент проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности.

Уровень кредитного риска

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

тыс. руб.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Инвестиции	2 493 334	2 660 987
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3 205 715	2 039 222
Денежные средства и их эквиваленты	4 767 817	1 810 393
	10 466 866	6 510 602

Убытки от обесценения

По состоянию на 30 июня 2023 года группа создала резервы под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 2 944 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года 7 693 тыс. руб.)

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа отслеживает вероятность возникновения дефицита денежных средств путем планирования своей текущей ликвидной позиции. Руководство Группы анализирует сроки выплат по финансовым активам, прогнозирует денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные суммы денежных средств на расчетных счетах и своевременно открывая кредитные линии.

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

Погашение финансовых обязательств по договорам проектного финансирования строительства недвижимости с привлечение банковских кредитов осуществляется с существенным опережением графика, предусмотренного договорными условиями.

30 июня 2023 года	Денежные потоки по договору						
	тыс. руб.	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-4 года
Банковские кредиты	8 135 794	2 508 780	2 685 730	3 212 585	42957	43686	8 493 738
Облигации	2 805 531	504 097	241 850	1 330 522	430 693	1 672 080	4 179 242
Займы	87 690	87 690					87 690
Обязательства по операционной и финансовой аренде	676 248	49 464	49 651	164 984	188 151	382 391	834 641
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 545 501	849 116	685 882	10 503	0	0	1 545 501
	13 250 764	3 999 147	3 663 113	4 718 594	661 801	2 098 157	15 140 812

(d) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Валютный риск

Группа незначительно подвержена воздействию валютного риска поскольку в рамках своей деятельности не осуществляет операций с валютой

Соглашения о зачете

В процессе своей деятельности Группа может заключать договоры купли-продажи с одним контрагентом. По одним договорам с контрагентом Группа может выступать в роли покупателя, по другим договорам с этим же контрагентом Группа может выступать в роли продавца. Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда соответствуют требованиям для взаимозачета для целей подготовки консолидированного отчета о финансовом положении. В частности, Группа может не иметь безусловного права на взаимозачет дебиторской и кредиторской задолженности в случае банкротства контрагента.

По состоянию на 30 июня 2023 и на 31 декабря 2022 годов Группа не имеет финансовых инструментов, которые могут быть представлены в нетто-величине

22 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 30 июня 2023 года Группа состояла из материнской компании и 7 юридических лиц (на 31 декабря 2022 года: 5 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую промежуточную консолидированную финансовую отчетность

			Право собственности/голосования	
	Сфера деятельности	Страна регистрации	на 30 июня 2023	на 31 декабря 2022
АО АПРИ "Флай Плэнинг"	Материнская компания, технический заказчик	Россия		
ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия»	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс»	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица»	Застройщик	Россия	99%	99%
ООО «Специализированный застройщик АПРИ Флай Партнерс»	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик АПРИ Владивосток»	Застройщик	Россия	100%	
ООО «Специализированный застройщик 45-й квартал»	Застройщик	Россия	100%	

23 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны. Группа осуществляет страхование строительно-монтажных работ на объектах, финансируемых с привлечением проектных кредитов. Кроме того, осуществляется страхование готовых жилых и нежилых объектов. Группа также застраховала гражданскую ответственность в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

С 2022 года Группа осуществляет хеджирование рисков по изменению ключевой ставки путем покупки опциона флор у ПАО Сбербанк.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной промежуточной консолидированной финансовой отчетности Группы или не раскрыты в примечаниях к ней.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

24 Связанные стороны

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

(i) **Вознаграждение старшего руководящего персонала**

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном году составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал:

тыс.руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022
	года	года
Заработная плата и премии	6 389	7 138
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	2 564	1 308
	8 953	8 446

Долгосрочные вознаграждения и прочие иные вознаграждения старшему руководящему персоналу отсутствуют.

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

	Сумма сделки за год, окончившийся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2023	2022	2023	2022
Договор цессии	-	495	-	(2 777)
Реализация недвижимости	3 655	6 816	34 095	24 293
Займы полученные, с %	2 587	6 066	(38 100)	(33 886)
Прочие договоры	-	2 448	1 932	1 070
	6 242	15 825	(2 073)	(11 300)

Прочие операции со связанными сторонами

Операции с организациями, осуществляющими совместный контроль над организацией или имеющие значительное влияние на нее

	Сумма сделки за год, окончившийся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2023	2022	2023	2022
Договор займа, с %	1 321	1 657	64 789	53 623
Прочие договоры	0	11 889	(2 200)	(184)
Реализация недвижимости	95 125	0	95 060	66
Инвестиционные договоры	500 000	100 000	42 580	(167 713)
Штрафные санкции	84 966	0	0	0
	681 412	113 546	200 229	(114 209)

Операции с ассоциированными организациями

	Сумма сделки за год, окончившийся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2023	2022	2023	2022
Агентский договор	29	2 420	10 871	6 690
Договор займа, с %	212 722	211 954	312 453	583 635
Договор цессии	20 740	2 000	(61 596)	(329)
Инвестиционный договор	70 015	120 206 945	0	117 252

Продажа товарно-материальных ценностей	48 383	531	21 312	155
Прочие договоры	13 659	2 051 339	10 662	15 722
Соглашение о возмещении расходов	253 697	0	242 015	10 637
Дивиденды	500 000	0	0	0
Договор купли-продажи земельных участков	0	0	(321 500)	0
	1 119 245	122 475 190	214 217	733 763

Операции с прочими организациями

	Сумма сделки за год, окончившийся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2023	2022	2023	2022
Агентский договор	563	3 548	(3 609)	5 076
Договор займа, с %	24 302	0	275 052	0
Инвестиционный договор	0	0	(7 158)	0
Коммунальные услуги и содержание поселка	18 103	33 293	3 844	274
Прочие договоры	270	14 445	686	18 354
Продажа доли в УК	0	0	390 000	0
	43 240	51 286	658 814	23 704

25 Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия

(а) Приобретение дочерних предприятий

30 июня 2023г. Группа АПРИ ФЛАЙ ПЛЭННИНГ в результате выкупа доли в уставном капитале приобрела контроль над ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «45-й квартал». Специализированный застройщик реализует проект "ТвояПривилегия" г. Екатеринбург, в котором ранее группа участвовала в качестве партнера. Контролирующая доля участия была приобретена по номинальной стоимости.

(б) Продажа дочерних предприятий

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2023г., также как и в течение 2022 года Группа не продавала дочерние предприятия.

(в) Изменение неконтролирующей доли участия

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2023г., также как и в течение 2022 года Группа не приобретала неконтролируемые доли участия.

26 События после отчетной даты

Управление капиталом

1 августа 2023г. принято решение об увеличении уставного капитала АО АПРИ «Флай Плэнинг» путем размещения дополнительных обыкновенных акций по закрытой подписке в размере 2 525 млн руб. Потенциальный приобретатель всех дополнительных акций: ООО «ОК-Финанс» (ОГРН

1147453004533). Оплата дополнительных акций при размещении предусмотрена, в том числе имуществом в виде 50 % доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Полов Лог» (ОГРН 1226600075833, ИНН 6686147453), принадлежащих ООО «ОК-Финанс», и денежными средствами.

27 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы.

Ниже приведен перечень основных положений учетной политики, подробная информация о которых изложена далее:

(a)	Принципы консолидации	38
(b)	Выручка	39
(c)	Финансовые доходы и расходы	40
(d)	Вознаграждения работникам	41
(e)	Налог на прибыль	41
(f)	Запасы	43
(g)	Основные средства	43
(h)	Нематериальные активы	44
(i)	Финансовые инструменты	45
(j)	Обесценение	47
(k)	Резервы	48
(l)	Аренда	49
(m)	Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации	50

(a) Принципы консолидации

(i) *Дочерние предприятия*

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

(ii) *Потеря контроля*

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(iii) *Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия*

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных компаниях. Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не

осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Совместными компаниями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных компаний и не несет ответственности по их обязательствам. Доли в ассоциированных и совместных компаниях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля. Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени

(iv) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает:

- выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей
- выручку от продажи прав реализации строительных проектов в виде продажи земли или долей участия в уставном капитале специализированных застройщиков, обладающих указанными правами

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок и уступок (при наличии таковых). Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

Часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство

объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

В связи с этим, ДДУ считаются нерасторжимыми в общем порядке (за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ) и выручка, признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам (применяется коэффициент К_{гот}). При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность, и стоимость приобретения земельных участков/активов в форме права пользования земельными участками признаются в себестоимости по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям по мере роста процента завершенности объектов (применяется коэффициент К_{дду}). При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

Выручка от реализации квартир и нежилых помещений по договорам купли-продажи признается в момент регистрации перехода прав к покупателю.

Группа может реализовывать земельные участки, подготовленные к застройке. В случае, если после покупки участка Группа проводит необходимую работу по предварительному девелопменту участка и принимает решение о продаже участка внешнему застройщику, то выручка от такой продажи признается в составе выручки от реализации. Права реализации проектов могут быть проданы полностью или частично в формате реализации долей в уставном капитале специализированного застройщика, владеющего правами. Выручка от продажи прав реализации строительных проектов оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения и признается в момент регистрации перехода права.

(ii) Выручка от реализации строительных услуг

Выручка от реализации услуг по строительству относится в основном к деятельности компаний Группы в качестве подрядчика, либо генерального подрядчика при строительстве типовых многоэтажных жилых домов. Выручка по таким услугам признается в составе прибыли или убытка за период пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности оценивается пропорционально фактически понесенным затратам на строительство и общей величины затрат.

(с) Финансовые доходы и расходы

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

за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, обязательствам по договорам аренды, убытки от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, дивиденды миноритарным владельцам в прибыли компаний Группы, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

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

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

(d) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты денежных премий или участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(e) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог. Текущий и отложенный налог отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода.

(i) Текущий налог

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в связи с дивидендами.

(ii) Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

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

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

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

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

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

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

(f) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, предназначенные для строительства, в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию

Земельные участки учитываются в составе запасов с момента начала строительных работ на участке. Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию. В случае, если Группа имеет заключенные договора долевого участия, то чистая стоимость возможной продажи соответствующих запасов оценивается, исходя из цен, указанных в этих договорах.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством. Процентные расходы, понесенные в связи с использованием проектного финансирования, капитализируются в стоимость запасов до момента ввода домов в эксплуатацию.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

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

(g) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

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

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) Амортизация

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

Каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

здания	10-20 лет;
машины и оборудование	5-10 лет;
прочие основные средства	2-5 лет.

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

(h) Нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Амортизация, как правило, начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает ожидаемый характер потребления предприятием будущих экономических выгод от этих активов.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

(I) Финансовые инструменты

Группа классифицирует производные финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, финансовые активы, удерживаемые до погашения, а также займы и дебиторская задолженность.

(i) *Непроизводные финансовые активы и обязательства – признание и прекращение признания*

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также депозиты на дату их возникновения/выдачи. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия договорных прав на потоки денежных средств от этого финансового актива, либо когда Группа передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с владением этим финансовым активом. Любое участие в переданном финансовом активе, возникшее или оставшееся у Группы, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия. Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право на их зачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(ii) *Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка*

Финансовый актив включается в категорию финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, если этот инструмент классифицирован как удерживаемый для торговли или определены в данную категорию при первоначальном признании. Группа определяет финансовые активы в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в тех случаях, когда она управляет такими инвестициями и принимает решения об их покупке или продаже, исходя из их справедливой стоимости в соответствии с задокументированной стратегией управления рисками или инвестиционной стратегией. Затраты, непосредственно относящиеся к сделке, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения. Финансовые активы, классифицированные в данную категорию, оцениваются по справедливой стоимости, и изменения их справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка за период.

(iii) *Займы и дебиторская задолженность*

К категории займов и дебиторской задолженности относятся не котируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей.

Такие активы первоначально признаются по первоначальной стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке.

В категорию займов и дебиторской задолженности были включены финансовые активы следующих классов: займы выданные, торговая и прочая дебиторская задолженность.

(iv) Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования, суммы денежных средств на специальных аккредитивных счетах и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых составляет три месяца или меньше с даты приобретения, и которые подвержены незначительному риску изменения их справедливой стоимости.

(v) Уставный капитал

Дивиденды признаются обязательствами Группы и уменьшают величину капитала в периоде, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты и до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, раскрываются как события после отчетной даты.

(vi) Расчет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки

Группа разработала методику расчета оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки для финансовых инструментов. Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, если кредитный риск по данному финансовому инструменту значительно увеличился с момента первоначального признания, будь то оценка на индивидуальной или групповой основе, принимая во внимание всю обоснованную и подтверждаемую информацию, в том числе прогнозную. В случае, если по состоянию на отчетную дату отсутствует значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания, Группа оценивает оценочный резерв под убытки по данному финансовому инструменту в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам.

При оценке убытков от обесценения Группа не использует упрощения практического характера в соответствии с п. 5.5.15 (b) МСФО 9.

Оценка убытков от обесценения согласно МСФО (IFRS) 9 по всем категориям финансовых активов требует применения суждения, в частности, при определении убытков от обесценения и оценке значительного увеличения кредитного риска необходимо оценить величину и сроки возникновения будущих денежных потоков, и стоимость обеспечения. Такие расчетные оценки зависят от ряда факторов, изменения в которых могут привести к различным суммам оценочных резервов под обесценение. Расчеты ожидаемых кредитных убытков Группы являются результатом сложных моделей, включающих ряд базовых допущений относительно выбора переменных исходных данных и их взаимозависимостей.

К элементам моделей расчета ожидаемых кредитных убытков, которые считаются суждениями и расчетными оценками, относятся следующие:

- критерии, используемые Группой для оценки того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска, в результате чего оценочный резерв под обесценение по финансовым активам должен оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, и качественная оценка;
- объединение финансовых активов в Группе, когда ожидаемые кредитные убытки по ним оцениваются на групповой основе;

- разработка моделей расчета ожидаемых кредитных убытков, включая различные формулы и выбор исходных данных;
- определение взаимосвязей между макроэкономическими сценариями и экономическими данными, а также влияние на показатели вероятности дефолта (PD), величину, подверженную риску дефолта (EAD) и уровень потерь при дефолте (LGD);
- выбор прогнозных макроэкономических сценариев и их взвешивание с учетом вероятности для получения экономических исходных данных для моделей оценки ожидаемых кредитных убытков.

(j) Обесценение

(i) *Непроизводные финансовые активы*

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив, не отнесенный к категории финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, включая долю участия в объекте инвестиций, учитываемых методом долевого участия, проверяется на предмет наличия объективных свидетельств его обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло событие, приводящее к убытку, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу, которое можно надежно оценить.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов (включая долевыми ценные бумаги) могут относиться:

неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой не рассматривались бы, признаки будущего банкротства должника или эмитента, негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в Группе, экономические условия, которые коррелируют с дефолтами, исчезновение активного рынка для какой-либо ценной бумаги, или наблюдаемые данные, указывающие на поддающееся оценке снижение ожидаемых денежных потоков от группы финансовых активов.

Те активы, в отношении которых не было выявлено обесценение на уровне отдельного актива, совместно оцениваются на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не было идентифицировано. Не являющиеся значительными по отдельности активы оцениваются на предмет обесценения совместно посредством объединения активов со сходными характеристиками риска.

При оценке обесценения на уровне группы активов Группа использует исторические тренды вероятности возникновения убытков, сроки восстановления и суммы понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства о том, являются ли текущие экономические и кредитные условия таковыми, что фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше ожидаемых исходя из исторических тенденций убытков.

Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете резерва под обесценение. Если Группа считает, что перспективы возмещения актива не являются реалистичными, соответствующие суммы списываются. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения и это уменьшение может быть объективно связано с

событием, произошедшим после того, как обесценение было признано, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Нефинансовые активы

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

(к) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(ii) Расходы на завершение строительства

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как парковочные места и т.д., которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти. Поскольку строительство объектов такой инфраструктуры является необходимым условием строительства объектов жилой и коммерческой недвижимости, Группа создает резерв на расходы по завершению строительства, начисления по которому включаются в себестоимость строительства объектов недвижимости в момент продажи соответствующей жилой либо коммерческой недвижимости.

Данные оценки особо подвержены зависимости от изменений в правилах и нормах городской застройки, которые могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров, заключенных с Группой, и изменений цен на строительные материалы и рабочую силу, а также возможности Группы в дальнейшем продавать указанные объекты по расчетным ценам.

(I) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении элемента аренды

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит элемент аренды. Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

(ii) Арендные платежи

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

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля. Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды. При учете договоров аренды земельных участков под строительство объектов недвижимости Группа применяет следующие принципы:

- договоры аренды заключаются на длительный срок, при этом Группа определяет срок аренды по договору в соответствии с плановым сроком окончания строительства и передачи объектов недвижимости покупателям;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;
- в случае, если существует достаточная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным договором аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что достаточная уверенность может возникать только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса.

Амортизация прочих активов по аренде производится линейным методом, начиная с даты начала

аренды и до окончания срока аренды, и отражается в составе административных или коммерческих расходов при аренде в административных или коммерческих целях, и в составе себестоимости при аренде для производственных нужд.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

(m) Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации

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

- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1).
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» и поправки к МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».
- Раскрытие учетной политики (Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям 2 по МСФО).
- Определение бухгалтерских оценок (Поправки к МСФО (IAS) 8).
- Обязательство по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой (Поправки к МСФО (IFRS) 16).
- В июне 2023 года недавно образованный Совет по международным стандартам в области устойчивого развития (International Sustainability Standards Board, ISSB) при Совете по МСФО выпустил два стандарта, посвященных раскрытию информации об устойчивом развитии организации, — IFRS S1 и IFRS S2. Стандарты вступят в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 01.01.2024 или позже.

28 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

тыс. руб.	На 30 июня 2023 года	31 декабря 2022	30 июня 2022 года
Кредиты и займы (не включая проектное финансирование)	2 901 906	1 870 081	1 406 971
Кредиты и займы (Проектное финансирование)	8 060 794	1 873 016	619 048
Денежные средства и их эквиваленты	(6 604 969)	(1 810 393)	(218 180)
в т.ч. денежные средства и их эквиваленты остаток денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства	(116 643)	(344 894)	(29 897)
остаток денежных средств на счетах эскроу	(4 651 174)	(1 465 499)	(188 283)
Чистая сумма задолженности	4 356 955	1 932 704	1 807 839

тыс. руб.	За период, закончившийся 30 июня 2023 года	За год, закончившийся 31 декабря 2022 года	За период, закончившийся 30 июня 2022 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	940 163	697 074	444 787
Амортизация основных средств и нематериальных активов	41 597	36 983	29 921
Финансовые расходы после капитализации	646 884	375 759	268 211
Финансовые доходы после капитализации	(94 192)	(50 229)	(50 177)
Финансовые расходы, списанные в себестоимость	71 583	4 881	28 487
Расход по налогу на прибыль	227 958	205 833	233 835
ЕБИТДА	1 833 993	1 270 301	955 064

Промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 25 августа 2023 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

В.В. Савиенков



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова