

**Общество с ограниченной
ответственностью «Главстрой-Регионы»**

**Сокращенная консолидированная
промежуточная финансовая отчетность за
шесть месяцев, закончившихся
30 июня 2024 года**

Содержание

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации	3
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении	6
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале	7
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств	8
Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности	10

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Главстрой-Регионы»

Вступление

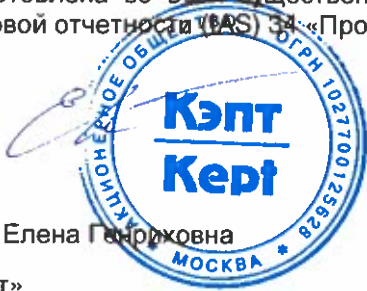
Мы провели обзорную проверку прилагаемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета о финансовом положении Общества с ограниченной ответственностью «Главстрой-Регионы» (далее «Компания») и его дочерних предприятий (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2024 года и соответствующих сокращенных консолидированных промежуточных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности (далее «сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности на основании 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 заключается в направлении запросов, главным образом сотрудникам, отвечающим за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также в проведении аналитических и прочих обзорных процедур. Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, вследствие чего не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2024 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».



Колядко Елена Генриховна

АО «Кэпт»

Москва, Россия

20 августа 2024 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев,	За 6 месяцев,
		закончившихся 30 июня 2024	закончившихся 30 июня 2023
Выручка	3	7 409	4 685
Себестоимость		(4 831)	(3 178)
Валовая прибыль		2 578	1 507
Управленческие расходы	5	(531)	(245)
Коммерческие расходы	4	(178)	(79)
Прочие доходы		90	174
Прочие расходы		(94)	(65)
Результаты операционной деятельности		1 865	1 292
Финансовые доходы	6	413	91
Финансовые расходы	6	(567)	(376)
Чистые финансовые расходы		(154)	(285)
Прибыль до налогообложения		1 711	1 007
Расход по налогу на прибыль	7	(374)	(211)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		1 337	796
Прибыль и общий совокупный доход, причитающиеся:			
Собственникам Компании		1 335	796
Держателям неконтролирующей доли		2	
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		1 337	796

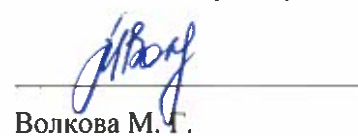
Настоящая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность была утверждена руководством ООО «Главстрой-Регионы» 20 августа 2024 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор


Панин И. В.



Финансовый директор


Волкова М. Г.

Показатели сокращенного консолидированного промежуточного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 9 - 22, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	30 июня 2024	31 декабря 2023
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	13	775	742
Основные средства		265	292
Нематериальные активы		7	5
Прочие долгосрочные инвестиции		13	13
Отложенные налоговые активы		139	114
Итого внеоборотных активов		1 199	1 166
Оборотные активы			
Запасы	8	7 057	6 743
Прочие краткосрочные инвестиции		117	6
Торговая и прочая дебиторская задолженность	9	1 734	1 515
Активы по договорам	3	5 413	1 921
Прочие оборотные активы		99	56
Денежные средства и их эквиваленты		5 087	6 075
Итого оборотных активов		19 507	16 316
Итого активов		20 706	17 482
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал		150	150
Нераспределенная прибыль		6 299	5 470
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		6 449	5 620
Неконтролирующая доля		4	2
Итого собственного капитала		6 453	5 622
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы	11	1 089	1 509
Долгосрочная часть торговой и прочей кредиторской задолженности	10	262	203
Отложенные налоговые обязательства		279	744
		1 630	2 456
Текущие обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	11	7 762	3 856
Торговая и прочая кредиторская задолженность	10	1 924	1 977
Обязательства по договорам	3	1 163	1 697
Резервы	12	1 774	1 874
Итого текущих обязательств		12 623	9 404
Итого обязательств		14 253	11 860
Итого собственного капитала и обязательств		20 706	17 482

Показатели сокращенного консолидированного промежуточного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 9 - 22, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

ООО «Гластрой-Регионы»
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

млн руб.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании				
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого капитала
Остаток на 1 января 2023 года	150	3 262	3 412	2	3 414
Прибыль за отчетный период	-	796	796	-	796
Общий совокупный доход за отчетный период	-	796	796	-	796
Операции с собственниками Компании	-	(599)	(599)	-	(599)
Прочие операции с собственниками	-	(599)	(599)	-	(599)
Итого операций с собственниками Компании	150	3 459	3 609	2	3 611
Остаток на 30 июня 2023 года	150	5 470	5 620	2	5 622
Остаток на 1 января 2024 года	-	-	-	5	5
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	1 335	1 335	2	1 337
Прибыль за отчетный период	-	1 335	1 335	7	1 342
Общий совокупный доход за отчетный период	-	1 335	1 335	7	1 342
Операции с собственниками Компании	-	(614)	(614)	(6)	(620)
Дивиденды	-	108	108	1	109
Прочие операции с собственниками	-	(506)	(506)	(5)	(511)
Итого операций с собственниками Компании	150	6 299	6 449	4	6 453
Остаток на 30 июня 2024 года	150	6 299	6 449	4	6 453

Показатели сокращенного консолидированного промежуточного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 9 - 22, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся	
		30 июня	
		2024 года	2023 года
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ *			
Прибыль до налогообложения		1 711	1 007
Корректировки:			
Амортизация		44	23
Убыток от выбытия внеоборотных активов		2	-
Финансовые доходы	6	(413)	(91)
Финансовые расходы	6	566	376
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		1 910	1 315
Изменения:			
Запасов		(314)	(384)
Торговой и прочей дебиторской задолженности		(208)	(9)
Активов по договорам		(3 492)	(643)
Прочих оборотных активов		(43)	47
Торговой и прочей кредиторской задолженности		(121)	115
Обязательств по договорам		(785)	(185)
Резервов		(166)	240
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(3 218)	496
Налог на прибыль уплаченный		(777)	(607)
Проценты уплаченные		(15)	(111)
Чистый поток денежных средств, использованный в операционной деятельности		(4 010)	(222)

Показатели сокращенного консолидированного промежуточного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 9 - 22, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2024	2023
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		416	74
Приобретение объектов основных средств		(12)	(2)
Приобретение инвестиционной собственности		(100)	(214)
Выбытие инвестиционной собственности		62	-
Приобретение нематериальных активов		(4)	(1)
Займы выданные		(107)	(406)
Займы погашенные		-	406
Чистый поток денежных средств от / (использованный) в инвестиционной деятельности		255	(143)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		3 358	3 289
Возврат заемных средств		(52)	(2 381)
Платежи по обязательствам по аренде		(33)	(36)
Дивиденды		(614)	(599)
Операции с неконтролирующими долями участия		108	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		2 767	273
Нетто уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(988)	(92)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		6 075	2 695
Денежные средства и их эквиваленты на 30 июня		5 087	2 603

(*) В составе потоков от операционной деятельности в первом полугодии 2024 года не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком на счета эскроу от участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 5 113 млн руб. (в первом полугодии 2023 года: 5 013 млн руб.).

Показатели сокращенного консолидированного промежуточного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 9 - 22, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

1. Общие положения

(а) Организационная структура и деятельность

ООО «Главстрой-Регионы» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации и реализуют проекты по строительству жилой недвижимости и ее последующей продаже. Деятельность Группы ведется преимущественно в Московской области и Краснодарском крае.

Компания была учреждена в 2008 году и зарегистрирована по адресу: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 6., стр. 2, помещение 1/3. По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года непосредственными участниками Компании являются юридические лица:

- АО «Гиперион» (99,9% владения);
- ООО «Корпорация Главмосстрой» (0,1% владения).

Конечной контролирующей стороной для Группы по состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года является физическое лицо, Ефимов Георгий Николаевич, которое правомочно направлять деятельность Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах. Он также владеет долями участия в других предприятиях, не относящихся к данной Группе.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

В 2024 году события в Украине продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Группа. В отношении Правительства РФ, а также многих крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России продолжают действовать и вводятся новые санкции со стороны Соединенных Штатов Америки, Европейского Союза и некоторых других стран. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В ответ на растущее давление на российскую экономику, Правительством Российской Федерации и Центральным Банком 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, финансового сектора и граждан.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, 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 выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, тем не менее, санкции могут оказать существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

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

2. Основы подготовки финансовой отчетности

(a) Заявление о соответствии

Данная сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Группы и результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2023 года. Данная сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

(b) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

Наиболее существенные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в последней годовой консолидированной финансовой отчетности.

(c) Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

По состоянию на 30 июня 2024 года справедливая стоимость кредитов и полученных займов на 1,2 млрд руб. была менее их балансовой стоимости (на 31 декабря 2023 года: на 0,4 млрд руб.). Справедливая стоимость прочих финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их балансовой стоимости.

3. Выручка

(а) Детализация информации о выручке

В следующей таблице информация о выручке подразделяется по ключевым продуктам и по моменту выполнения обязанности к исполнению по договорам – в течение времени или в определенный момент времени:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023	
	в течение времени	в момент времени	в течение времени	в момент времени
Выручка от реализации недвижимости	3 676	1 588	4 071	347
Выручка от оказания строительных услуг	1 647	-	12	-
Агентские услуги	-	69	-	83
Проектирование	168	-	113	-
Прочая выручка	-	187	-	23
Итого выручки по договорам с покупателями	5 491	1 844	4 196	453
Выручка от сдачи недвижимости и оборудования в аренду	74	-	36	-
Всего выручка за период	7 409	-	4 685	-

Выручка, признанная в первом полугодии 2024 года и 2023 года в момент времени, преимущественно относится к реализации законченных строительством объектов недвижимости, имеющих на балансе на 31 декабря 2023 года и 2022 года, соответственно.

(b) Остатки по договорам

В следующей таблице представлена информация о дебиторской задолженности, активах и обязательствах по договорам с покупателями.

млн руб.	30 июня 2024	31 декабря 2023
Активы по договорам	5 413	1 921
Торговая дебиторская задолженность	283	251
Обязательства по договорам	(1 163)	(1 697)
	4 533	475

В составе активов по договорам на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года отражены преимущественно активы, относящиеся к договорам с использованием счетов эскроу. По состоянию на 30 июня 2024 года на эскроу счетах находятся денежные средства в сумме 10 081 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 4 975 млн руб.).

Выручка, относящаяся к обязательствам по договорам на 31 декабря 2023 года, преимущественно будет признана в 2024 году.

Выручка, относящаяся к обязательствам по договорам на 30 июня 2024 года, преимущественно будет признана до 30 июня 2025 года.

4. Коммерческие расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023
Затраты на персонал	89	44
Реклама и маркетинг	49	35
Прочие	40	-
	178	79

5. Управленческие расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023
Затраты на персонал	436	178
Краткосрочная аренда	23	15
Консультационные и юридические услуги	12	7
Услуги банка	9	2
Прочие	51	43
	531	245

6. Финансовые доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и депозитам	413	91
Итого финансовые доходы	413	91
Финансовые расходы		
Процентные расходы по кредитам и займам	(486)	(313)
Высвобождение дисконта по резервам	(65)	(58)
Высвобождение дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности	(9)	-
Процентные расходы по аренде	(7)	(5)
Итого финансовые расходы	(567)	(376)

7. Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка для Компании и дочерних предприятий Группы составляет 20%. В первом полугодии 2024 года налог был признан по эффективной годовой ставке 22% (за первое полугодие 2023 года: 21%).

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023
Текущий налог на прибыль		
Отчетный период	(841)	(655)
	(841)	(655)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	467	444
	467	444
Общая сумма расхода по налогу на прибыль	(374)	(211)

8. Запасы

млн руб.	30 июня 2024	31 декабря 2023
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	3 638	4 789
Незавершенное строительство в процессе подготовки проектной документации	1 389	1 339
Готовая продукция	1 385	136
Сырье и материалы	565	397
Товары	80	82
	7 057	6 743

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года руководство Группы провело тест на обесценение незавершенного строительства путем оценки чистой возможной цены реализации. По результатам проведенной проверки превышения себестоимости запасов над их чистой возможной ценой продажи не было выявлено.

Для определения чистой возможной цены продажи запасов использовался метод дисконтированных денежных потоков. Ключевые допущения, использованные руководством, приведены ниже:

- прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого проекта;

- цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в июне 2024 года с ежегодной индексацией до 9% (на 31 декабря 2023 года: до 6%);
- период продаж заложен до 2038 года в зависимости от проекта (на 31 декабря 2023 года: до 2038 года).

На 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года была применена ставка дисконтирования от 18,8 до 20,8% в зависимости от стадии девелопмента проектов.

Чистая возможная цена продажи наиболее чувствительна к изменениям в допущениях касательно цен продаж, ставки дисконтирования и сроков поступления денежных средств. В случае снижения цен продаж на 5%, увеличения ставки дисконтирования на 1 процентный пункт или сдвига сроков проектов на 1 года обесценение не выявлено.

9. Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2024	31 декабря 2023
Выданные авансы	994	860
Торговая дебиторская задолженность	283	251
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	16	5
Прочая дебиторская задолженность	441	399
	1 734	1 515

10. Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2024	31 декабря 2023
Кредиторская задолженность поставщикам	637	643
Задолженность перед персоналом	341	340
Прочие налоги к уплате	305	291
Кредиторская задолженность в связи с приобретением прав на застройку	212	203
Кредиторская задолженность перед банками в связи с субсидированием ипотеки	200	311
Налог на прибыль к уплате	104	18
Прочая кредиторская задолженность	387	374
	2 186	2 180
Долгосрочная кредиторская задолженность	262	203
Краткосрочная кредиторская задолженность	1 924	1 977
	2 186	2 180

11. Кредиты и займы

млн руб.	30 июня 2024	31 декабря 2023
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	564	970
Долгосрочные необеспеченные займы	440	429
Долгосрочные обязательства по аренде	85	110
	1 089	1 509
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	6 629	2 703
Краткосрочные необеспеченные займы	1 082	1 101
Краткосрочные обязательства по аренде	51	52
	7 762	3 856

(а) Условия погашения долга и график платежей

млн руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	30 июня 2024		31 декабря 2023	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные кредиты	Руб	плавающая*	2024-2025	6 690	6 629	-	-
Обеспеченные кредиты	Руб	плавающая*	2025-2031	538	344	848	822
Обеспеченные кредиты	Руб	плавающая*	2024	-	-	3 031	2 703
Обеспеченные кредиты	Руб	4%	2025-2026	223	220	152	148
Необеспеченные займы	Руб	12,25%	2024	833	833	808	808
Необеспеченные займы	Руб	6,7%	2028	440	440	429	429
Необеспеченные займы	Руб	6,7%	2024-2025	239	239	-	-
Необеспеченные займы	Руб	12%	2025	10	10	-	-
Необеспеченные займы	Руб	6,7%	2023-2024	-	-	232	232
Необеспеченные займы	Руб	ключевая ставка ЦБ РФ + 0,5%-1,5%	2023-2024	-	-	61	61
Обязательства по аренде	Руб	7% - 10%	2023-2026	136	136	162	162
				9 110	8 851	5 723	5 365

* В течение 2024 и 2023 годов Группа использовала кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по плавающей процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года ставка по кредиту составляет от 0,01% до 2% (на 31 декабря 2023 года: от 0,01 до 6,25%) в отношении ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. Для ссудной задолженности, не покрытой остатками на счетах эскроу, применяется ставка ЦБ РФ + 2,2-3%.

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- запасы балансовой стоимостью 4 599 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 4 246 млн руб.);
- доли участия в дочерних предприятиях Группы.

12. Резервы

млн руб.	30 июня 2024	31 декабря 2023
Резерв на строительство инфраструктуры	1 346	1 593
Резерв по судебным разбирательствам с физическими лицами	420	281
Прочие резервы	8	-
Итого резервы	1 774	1 874

Величина резерва на строительство инфраструктуры представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов, дорог и т.п. по проектам с учетом степени их готовности.

Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

В первом полугодии 2024 года Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 363 млн руб. и начислила новые резервы в размере 51 млн руб. с учетом высвобождения дисконта, который составил 65 млн руб. (см. Примечание 6).

В первом полугодии 2023 года Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 120 млн руб. и начислила новые резервы в размере 237 млн руб. с учетом высвобождения дисконта, который составил 58 млн руб. (см. Примечание 6).

13. Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность преимущественно представлена нежилыми помещениями в построенных и строящихся домах. Рост инвестиционной собственности с 742 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2023 года до 775 млн руб. по состоянию на 30 июня 2024 года обусловлен ростом строительной готовности строящихся корпусов.

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года справедливая стоимость инвестиционной собственности существенно не отличается от ее балансовой стоимости.

14. Условные активы и обязательства**(а) Страхование**

Группа застраховала строительно-монтажные риски на всех строящихся объектах и большую часть готовой продукции сроком до 2024-2025 гг., балансовая стоимость запасов по которым по состоянию на 30 июня 2024 года составила 4 975 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 4 926 млн руб.), товары балансовой стоимостью 80 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 82 млн руб.), инвестиционную собственность балансовой стоимостью 774 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 562 млн руб.) и основные средства балансовой стоимостью 51 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 39 млн руб.). В связи с этим отсутствует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

Группа осуществляет страхование гражданской ответственности по возмещению ущерба в соответствии со ст. 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации в связи с причинением вреда вследствие недостатков работ по строительству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. На 30 июня 2024 года страховая сумма составляет 80 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 80 млн руб.).

Группа является членом саморегулируемой ассоциации строителей Ассоциация «Столица» СРОС.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых не считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий, за исключением тех, в отношении которых был начислен резерв по состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система

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. Правомерность формирования убытков прошлых налоговых периодов может быть проверена в периоде (ах), когда налоговая база уменьшена на сумму таких убытков. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую и в большей степени ориентированную на сущность хозяйственных операций позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

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

Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства. Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы выявят факты несоблюдения или нарушения налогового законодательства, к Группе могут быть предъявлены претензии в связи с отсутствием должной осмотрительности при выборе поставщиков. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге,

могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства, однако они могут быть существенным.

(d) Поручительства

В 2022 году Группа предоставила поручительство перед банком по кредитам связанных сторон на сумму 2,1 млрд руб. сроком до сентября 2034 года.

(e) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента ввода соответствующего объекта в эксплуатацию, при этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года с даты подписания документов о передаче недвижимости покупателю;
- гарантийный срок на отделочные работы, в т.ч. на оборудование, не являющееся инженерным и технологическим, материалы и комплектующие, составляет один год с даты подписания документов о передаче недвижимости покупателю.

С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

При этом гарантийный срок, в течение которого подрядчики Группы обязаны устранить выявленные дефекты согласно договорным условиям, составляет в среднем 5 лет с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ.

5% от общей суммы договоров с субподрядчиками, учтенная в кредиторской задолженности перед поставщиками, выплачивается только через 6 месяцев с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ в случае отсутствия дефектов.

15. Сделки со связанными сторонами

(a) Операции со старшим руководящим персоналом и членами их семей

(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном периоде составили следующие суммы:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023
Заработная плата	40	6
Премии	28	1
Социальные налоги	15	1
	<u>83</u>	<u>8</u>

(b) Операции с участием прочих связанных сторон, находящихся под общим контролем

Все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной. Информация об операциях Группы с связанными сторонами представлена ниже.

Млн руб.	Сумма за 6 месяцев, закончившихся		Сальдо расчетов по состоянию на	
	30 июня 2024	30 июня 2023	30 июня 2024	31 декабря 2023
Продажа товаров и услуг:				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	202	112	77	(17)
Приобретение товаров и услуг:				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	3	27	(118)	(118)
Финансовые доходы:				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	2	4	2	6
Финансовые расходы:				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	(3)	(2)	(10)	(63)

Поручительства

В 2022 году Группа предоставила поручительство перед банком по кредитам связанных сторон на сумму 2,1 млрд руб. сроком до сентября 2034 года.

Выданные займы

В мае 2024 года Группа выдала краткосрочный необеспеченный займ на сумму 107 млн руб. сроком связанной стороне под процент, рассчитываемый как ключевая ставка Банка России, увеличенная на 1%.

16. События после отчетной даты

В июле 2024 года были объявлены и выплачены дивиденды за 2 квартал 2024 года в размере 595 млн руб.

17. Операционные сегменты

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года руководство Группы выделяет два операционных сегмента, отчетность которых анализируется руководством на регулярной основе:

- Сегмент «Девелопмент» включает систему управления строительными, инженерными и инвестиционными проектами, которая приводит к качественным изменениям земельных участков, зданий и сооружений и создает добавленную стоимость на разных этапах строительства. Девелопмент включает в себя создание эффективного проекта, получение необходимых разрешений на его реализацию от органов власти, привлечение инвестиций и кредитных ресурсов, отбор подрядчиков, финансирование и контроль над их деятельностью, реализацию созданного объекта недвижимости или передача его в эксплуатацию.
- Сегмент «Генподрядная деятельность» включает производство и контроль строительных работ по договорам подряда.

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

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые показатели деятельности оцениваются на основе сегментных показателей выручки, финансовых расходов и прибыли до налогообложения, отраженных во внутренней управленческой отчетности. Руководство считает, что данная информация является наиболее релевантной при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

(a) Прибыли и убытки сегментов

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня						Итого	
	Девелопмент		Генподрядная деятельность		Прочие		2024	2023
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
млн руб.								
Выручка от продаж	1 162	3 845	1 243	22	632	366	3 037	4 233
Выручка от продаж между сегментами	2	1	3 559	2 357	188	118	3 749	2 476
Итого выручка операционного сегмента	1 164	3 846	4 802	2 379	820	484	6 786	6 709
Финансовые расходы операционного сегмента (Убыток) / прибыль до налогообложения операционного сегмента	29	53	25	25	86	56	140	134
	(124)	840	205	47	1 627	1 150	1 708	2 037

(b) Сверка показателей выручки, финансовых расходов и прибыли до налогообложения операционных сегментов

(i) Выручка

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
млн руб.		
Итого выручка операционных сегментов	6 786	6 709
Исключение выручки от продаж между сегментами	(3 749)	(2 476)
Временные разницы в признании выручки между управленческим учетом и МСФО	4 361	565
Эффект от предоставления кредитов по льготной ставке в зависимости от наполнения эскроу счетов	239	124
Представление выручки от временной сдачи помещений под снос в составе прочих доходов	(116)	(93)
Прочее	(112)	(144)
Итого выручка за период	7 409	4 685

(ii) Финансовые расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Итого финансовые расходы операционных сегментов	140	134
Эффект от предоставления кредитов по льготной ставке в зависимости от наполнения эскроу счетов	337	166
Высвобождение дисконта по резервам и кредиторской задолженности	74	58
Прочие	16	18
Итого финансовые расходы	567	376

(iii) Прибыль до налогообложения

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Итого прибыль / (убыток) до налогообложения операционных сегментов	1 708	2 037
Внутригрупповые дивиденды	(1 687)	(1 158)
Временные разницы в признании доходов и расходов между управленческим учетом и МСФО	1 903	309
Увеличение резервов по судебным разбирательствам	(139)	(123)
Высвобождение дисконта по резервам и кредиторской задолженности	(74)	(58)
Итого прибыль до налогообложения	1 711	1 007