

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

**Консолидированная промежуточная
сокращенная финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2023 года и
за шесть месяцев, закончившихся
на указанную дату**

Содержание

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

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Главстрой-Регионы»

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного 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 2023 года и соответствующих консолидированных промежуточных сокращенных 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 консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной 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.

ООО «Главстрой-Регионы»

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке
консолидированной промежуточной сокращенной финансовой
отчетности

Страница 2

kept

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2023 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

7 декабря 2023 года



ООО «Главстрой-Регионы»
 Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
 за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022
Выручка	3	4 685	4 800
Себестоимость продаж		(3 178)	(3 091)
Валовая прибыль		1 507	1 709
Административные расходы	5	(245)	(267)
Коммерческие расходы	6	(79)	(101)
Прочие доходы		174	33
Прочие расходы		(65)	(81)
Результаты операционной деятельности		1 292	1 293
Финансовые доходы	4	91	66
Финансовые расходы	4	(376)	(373)
Прибыль до налогообложения		1 007	986
Расход по налогу на прибыль	7	(211)	(193)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		796	793
Прибыль и общий совокупный доход, причитающиеся:			
Собственникам Компании		796	793
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		796	793

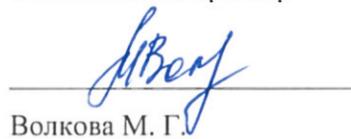
Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была утверждена руководством ООО «Главстрой-Регионы» 7 декабря 2023 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор


 Панкин И. В.



Финансовый директор


 Волкова М. Г.

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 20, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

ООО «Главстрой-Регионы»
*Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года*

млн руб.	Прим.	30 июня 2023	31 декабря 2022
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	14	653	444
Основные средства		185	158
Нематериальные активы		5	7
Прочие долгосрочные инвестиции		13	13
Отложенные налоговые активы		74	70
Итого внеоборотных активов		930	692
Оборотные активы			
Запасы	8	6 125	5 741
Прочие краткосрочные инвестиции		494	477
Торговая и прочая дебиторская задолженность	9	1 105	1 144
Активы по договорам	3	5 029	4 386
Прочие оборотные активы		107	154
Денежные средства и их эквиваленты		2 603	2 695
Итого оборотных активов		15 463	14 597
Итого активов		16 393	15 289
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал		150	150
Нераспределенная прибыль		3 459	3 262
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		3 609	3 412
Неконтролирующая доля		2	2
Итого собственного капитала		3 611	3 414
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы	11	2 645	2 576
Долгосрочная часть торговой и прочей кредиторской задолженности	10	194	186
Отложенные налоговые обязательства		317	757
		3 156	3 519
Текущие обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	11	6 097	5 117
Торговая и прочая кредиторская задолженность	10	1 498	1 406
Обязательства по договорам	3	484	584
Резервы	12	1 547	1 249
Итого текущих обязательств		9 626	8 356
Итого обязательств		12 782	11 875
Итого собственного капитала и обязательств		16 393	15 289

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 20, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании			Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2022 года		150	1 357	1 507	2	1 509
Прибыль за отчетный период		-	793	793	-	793
Общий совокупный доход за отчетный период		-	793	793	-	793
Операции с собственниками Компании						
Прочие операции с собственниками	13	-	720	720	-	720
Итого операций с собственниками Компании		-	720	720	-	720
Остаток на 30 июня 2022 года		150	2 870	3 020	2	3 022
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						
Дивиденды		-	(599)	(599)	-	(599)
Итого операций с собственниками Компании		-	(599)	(599)	-	(599)
Остаток на 30 июня 2023 года		150	3 459	3 609	2	3 611

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 20, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ *			
Прибыль до налогообложения		1 007	986
Корректировки:			
Амортизация		23	21
Убыток от выбытия внеоборотных активов		-	8
Финансовые доходы	4	(91)	(66)
Финансовые расходы	4	376	373
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		1 315	1 322
Увеличение запасов		(384)	(697)
Увеличение активов по договорам		(643)	(438)
Уменьшение / (увеличение) прочих оборотных активов		47	(10)
(Увеличение) / уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности		(9)	333
Уменьшение обязательств по договору		(185)	(350)
Увеличение / (уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности		115	(28)
Увеличение резервов		240	396
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		496	528
Налог на прибыль уплаченный		(607)	(322)
Проценты уплаченные		(111)	(60)
Чистый поток денежных средств (использованных в) / от операционной деятельности		(222)	146

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 20, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		74	67
Приобретение объектов основных средств		(2)	-
Приобретение инвестиционной собственности		(214)	(118)
Приобретение нематериальных активов		(1)	(4)
Займы выданные		(406)	(1 348)
Займы погашенные		406	12
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(143)	(1 391)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		3 289	3 005
Возврат заемных средств		(2 381)	(1 667)
Платежи по обязательствам по аренде		(36)	(12)
Дивиденды		(599)	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		273	1 326
Нетто увеличение денежных средств и их эквивалентов		(92)	81
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		2 695	740
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		2 603	821

(*) В составе потоков от операционной деятельности в первом полугодии 2023 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 5 013 млн руб. (в первом полугодии 2022 года: 4 373 млн руб.).

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 20, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной 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.

Компания была учреждена в 2008 году и зарегистрирована по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 6., стр. 2, помещение 1/3. По состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года непосредственными участниками Компании являются юридические лица:

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

Группа представляет собой один операционный сегмент.

Конечной контролирующей стороной для Группы по состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 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.

(б) 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.

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. С февраля 2022 года, после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала Российской Федерацией специальной военной операции на Украине, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. 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 были отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, были 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 сентябре 2022 в Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация. В признанных республиках Донецка и Луганска, а также в Запорожской и Херсонской областях Украины были проведены референдумы, по результатам которых упомянутые регионы были включены в состав Российской Федерации. В связи с данными событиями дополнительные санкции были введены в отношении Российской Федерации, более того, существует риск введения дальнейших санкций и

аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление 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, объявление частичной мобилизации 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 ужесточение ограничительных условий при привлечении долгового финансирования и падение покупательной способности населения.

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, однако санкции могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Представленная консолидированная промежуточная сокращенная 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

(а) Заявление о соответствии

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

Учетная политика, применяемая в данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, совпадает с той, которая применялась при подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2022 года.

(б) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

(с) 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.

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 2023		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022	
	в течение времени	в момент времени	в течение времени	в момент времени
Выручка от реализации недвижимости	4 071	347	3 783	84
Выручка от оказания строительных услуг	12	-	591	-
Агентские услуги	-	83	-	69
Проектирование	113	-	214	-
Прочая выручка	-	23	-	40
Итого выручки по договорам с покупателями	4 196	453	4 588	193
Выручка от сдачи недвижимости и оборудования в аренду	36	-	19	-
Всего выручка за период	4 685	-	4 800	-

Выручка, признанная в первом полугодии 2023 года и 2022 года в момент времени, преимущественно относится к реализации законченных строительством объектов недвижимости, имеющих на балансе на 31 декабря 2022 года и 2021 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 2023	31 декабря 2022
Активы по договорам	5 029	4 386
Торговая дебиторская задолженность	202	387
Обязательства по договорам	(484)	(584)
	4 747	4 189

В составе активов по договорам на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года отражены преимущественно активы, относящиеся к договорам с использованием счетов эскроу.

Выручка, относящаяся к обязательствам по договорам на 31 декабря 2022 года, преимущественно будет признана в 2023 году.

Выручка, относящаяся к обязательствам по договорам на 30 июня 2023 года, преимущественно будет признана во втором полугодии 2023 года.

4. Финансовые доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и депозитам	91	66
Итого финансовые доходы	91	66
Финансовые расходы		
Процентные расходы по кредитам и займам	(313)	(356)
Процентные расходы по аренде	(5)	(2)
Высвобождение дисконта по резервам	(58)	(15)
Итого финансовые расходы	(376)	(373)

5. Административные расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022
Затраты на персонал	178	201
Краткосрочная аренда	15	5
Услуги банка	2	9
Консультационные и юридические услуги	7	9
Прочие	43	43
	245	267

6. Коммерческие расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022
Реклама и маркетинг	35	72
Затраты на персонал	44	23
Прочие	-	6
	79	101

7. Налог на прибыль

Применимая налоговая ставка для Компании и дочерних предприятий Группы составляет 20%.

В первом полугодии 2023 года налог был признан по эффективной годовой ставке 21% (за первое полугодие 2022 года: 20%).

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022
<i>Текущий налог на прибыль</i>		
Отчетный период	(655)	(288)
	(655)	(288)
<i>Отложенный налог на прибыль</i>		
Возникновение и восстановление временных разниц	444	95
	444	95
Общая сумма расхода по налогу на прибыль	(211)	(193)

8. Запасы

млн руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	4 390	4 127
Незавершенное строительство в процессе подготовки проектной документации	991	986
Готовая продукция	331	285
Сырье и материалы	321	237
Товары	92	106
	6 125	5 741

По состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 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 2023 года с ежегодной индексацией 3-6% (на 31 декабря 2022 года: 3-8%);

- период продаж заложен до 2025-2032 года в зависимости от проекта (на 31 декабря 2022 года: 2024-2032 года).

На 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 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 2023	31 декабря 2022
Выданные авансы	613	440
Торговая дебиторская задолженность	202	387
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	1	50
Прочая дебиторская задолженность	289	267
	1 105	1 144

10. Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Кредиторская задолженность поставщикам	546	495
Кредиторская задолженность перед банками в связи с субсидированием ипотеки	362	302
Задолженность перед персоналом	231	171
Кредиторская задолженность в связи с приобретением прав на застройку	194	186
Прочие налоги к уплате	135	221
Налог на прибыль к уплате	38	6
Прочая кредиторская задолженность	186	211
	1 692	1 592
Долгосрочная кредиторская задолженность	194	186
Краткосрочная кредиторская задолженность	1 498	1 406
	1 692	1 592

11. Кредиты и займы

млн руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные обязательства		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	1 348	1 747
Долгосрочные необеспеченные займы	1 200	758
Долгосрочные обязательства по аренде	97	71
	2 645	2 576
Краткосрочные обязательства		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	5 297	3 820
Краткосрочные необеспеченные займы	773	1 252
Краткосрочные обязательства по аренде	27	45
	6 097	5 117

(а) Условия погашения долга и график платежей

млн руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	30 июня 2023		31 декабря 2022	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные кредиты	Руб	плавающая*	2023	-	-	3 820	3 820
Обеспеченные кредиты	Руб	плавающая*	2023-2024	5 297	5 297	-	-
Обеспеченные кредиты	Руб	плавающая*	2024-2031	1 348	1 348	1 748	1 748
Необеспеченные займы	Руб	12%	2024	782	782	757	757
Необеспеченные займы	Руб	6,7%	2028	418	418	-	-
Необеспеченные займы	Руб	6,7%	2023	363	363	962	962
Необеспеченные займы	Руб	0%	2023	210	210	210	210
Необеспеченные займы	Руб	6,7%	2024	118	118	-	-
Необеспеченные займы	Руб	ключевая ставка ЦБ РФ + 0,5%-1,5%	2023	82	82	25	25
Необеспеченные займы	Руб	6% -15%	2023	-	-	55	55
Обязательства по аренде	Руб	7% - 10%	2023-2026	124	124	116	116
				8 742	8 742	7 693	7 693

* В течение 2023 и 2022 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 2023 года и 31 декабря 2022 года ставка по кредиту составляет от 0,01% до 3% 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 2023 года и 31 декабря 2022 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- запасы балансовой стоимостью 5 626 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 4 770 млн руб.);
- доли участия в дочерних предприятиях Группы.

По состоянию на 30 июня 2023 года справедливая стоимость кредитов и полученных займов на 0,1 млрд руб. была менее их балансовой стоимости (на 31 декабря 2022 года: на 0,3 млрд руб.). Справедливая стоимость прочих финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их балансовой стоимости.

12. Резервы

млн руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Резерв на строительство инфраструктуры	1 301	1 126
Резерв по судебным разбирательствам с физическими лицами	246	123
Итого резервы	1 547	1 249

Компания создала резерв на строительство объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов, дорог, относящихся к строящимся домам. Резерв был рассчитан исходя из сметной стоимости затрат на строительство объектов инфраструктуры с учетом степени готовности строящихся домов и ставки дисконтирования от 6% до 10%.

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 от изменения цен на строительные материалы и рабочую силу.

В первом полугодии 2023 году 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 4).

13. Прочие операции с собственниками

В феврале 2022 года Группа приобрела у связанной стороны под общим контролем права на земельные участки в Московской области, справедливая стоимость которых на момент приобретения была выше стоимости, установленной договорами уступки прав. Справедливая стоимость была определена путем дисконтирования будущего денежного потока от реализации проекта на данных участках по ставке 20%. Разница за вычетом налога была отражена непосредственно в составе собственного капитала в момент приобретения в размере 720 млн руб.

14. Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность преимущественно представлена нежилыми помещениями в построенных и строящихся домах. Рост инвестиционной собственности с 444 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2022 года до 653 млн руб. по состоянию на 30 июня 2023 года обусловлен ростом строительной готовности строящихся корпусов.

По состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года справедливая стоимость инвестиционной собственности существенно не отличается от ее балансовой стоимости.

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

Группа застраховала строительно-монтажные риски на всех строящихся объектах сроком до 2023-2025 гг., балансовая стоимость запасов по которым по состоянию на 30 июня 2023 года составила 4 392 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 4 355 млн руб.), а также готовую продукцию балансовой стоимостью 270 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 285 млн руб.), товары балансовой стоимостью 92 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 106 млн руб.), инвестиционную собственность балансовой стоимостью 653 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 444 млн руб.) и основные средства балансовой стоимостью 46 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 44 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 2023 года и 31 декабря 2022 года страховая сумма составляет 50 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 2023 года и 31 декабря 2022 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, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Данные 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, особенно в связи с проведенной реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность.

Кроме того, по состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года существует риск значительных дополнительных начислений в связи с обоснованностью учета определенных расходов для целей налогообложения. Руководство не отразило резерв по данным обязательствам в настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, поскольку оценивает вероятность оттока денежных средств для их погашения как возможную, но не высокую.

(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.

(е) 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 консолидированной промежуточной сокращенной 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.

16. Сделки со связанными сторонами**(а) 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 2023	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022
Заработная плата	6	6
Премии	1	1
Социальные налоги	1	1
	8	8

(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.

(i) Выручка, приобретение товаров и услуг

млн руб.	Сумма операций за 6 месяцев, закончившихся		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	30 июня 2023	30 июня 2022	30 июня 2023	31 декабря 2022
Продажа товаров и услуг:				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	112	844	(62)	182
Приобретение товаров и услуг:				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	27	167	(88)	(105)

(ii) Поручительства

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

(iii) Полученные займы

По состоянию на 30 июня 2023 года займы, полученные от связанных сторон, составляли 57 млн руб. (31 декабря 2022 года: 55 млн руб.).

17. События после отчетной даты

В августе 2023 года Группа приобрела земельные участки общей площадью более 375 тысячи квадратных метров за 290 млн руб. под развитие нового проекта в Московской области. По условиям договора купли-продажи земельных участков Группа оплатила 190 млн руб., остальная сумма возмещения подлежит оплате денежными средствами в срок до 30 июня 2024 года.

В августе 2023 года Группой выдан займ связанной стороне в размере 607 млн руб. со сроком погашения до августа 2024 года.

В ноябре 2023 года были объявлены дивиденды в размере 652 млн руб. с планируемым сроком выплаты до 31 декабря 2023 года.

В сентябре – ноябре 2023 года Группа осуществила несколько несущественных приобретений дочерних предприятий с целью развития бизнеса на Дальнем Востоке и в Краснодарском крае, а также деятельности по содержанию и обслуживанию построенных многоквартирных домов в Московской области.