

**Эталон Групп ПИЭЛСИ (Etalon Group PLC)**

**Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность**

**за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года**

## Содержание

Совет директоров и прочие должностные лица	3
Консолидированный промежуточный отчет руководства	4
Заявление об обязанностях членов Совета директоров и руководства Компании	7
Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	8
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	10
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении	11
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	13
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств	15
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	17
Дополнительная информация – показатели, не относящиеся к МСФО (в отношении которой не проводилась обзорная проверка)	46

## СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ И ПРОЧИЕ ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА

### Совет директоров

Щербина Геннадий (назначен 30 апреля 2021 года)  
Волошин Александр (назначен 30 апреля 2021 года)  
Егоров Сергей (назначен 19 февраля 2019 года)  
Оглоблина Марина (назначена 19 февраля 2019 года)  
Крифтис Андреас (назначен 26 апреля 2023 года)  
Пыльцов Виталий (назначен 4 апреля 2022 года)  
Хоменко Ганна (назначена 19 февраля 2019 года, ушла в отставку 25 апреля 2023 года)  
Винокуров Денис (назначен 9 ноября 2018 года, ушел в отставку 26 мая 2023 года)  
Светличный Борис (назначен 15 апреля 2013 года, ушел в отставку 26 мая 2023 года)  
Харалампос Августин (Charalampos Avgousti) (назначен 10 ноября 2016 года, ушел в отставку 21 апреля 2023 года)  
Мубаракшин Олег (назначен 19 февраля 2019 года, ушел в отставку 16 февраля 2023 г.)  
Берлович Максим (назначен 27 апреля 2018 года, ушел в отставку 16 февраля 2023 г.)

### Секретарь

Petsas Fiduciary Services Limited Грива Дигени, 36 ГЕОРГИУ и ТЕЛЬМА ПАРАСКЕВАЙДЕ, Квартира/офис 403 1066 Никосия Кипр

(Petsas Fiduciary Services Limited Griva Digeni, 36 GEORGIOU&THELMAS PARASKEVAIDE, Flat/Office 4031066 Nicosia Cyprus)

### Юридический адрес

Республика Кипр,  
1065, Никосия,  
Арх. Макариу III Авеню, 2-4,  
Капитал Центр, 9-й этаж

(2-4 Arch. Makariou III Avenue  
Capital Center, 9th floor  
1065 Nicosia  
Cyprus)

### Независимый аудитор

АО «ДРТ», филиал в Санкт-Петербурге  
Россия,  
199004, Санкт-Петербург,  
Средний проспект В.О., дом 38, корпус 1, литер К

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА

Совет директоров «Эталон Груп ПИЭЛСИ» (далее – «Компания») предоставляет Консолидированный промежуточный отчет руководства совместно с промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетностью Компании и ее дочерних организаций (далее именуемых совместно – «Группа») за шесть месяцев, закончившийся 30 июня 2023 года. Консолидированная сокращенная промежуточная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

### Оценка развития и результатов деятельности и положения Группы

Финансовые результаты Группы за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, представлены на странице 10 консолидированной сокращенной промежуточной финансовой отчетности.

#### (а) Выручка

Выручка Группы за 6 месяцев 2023 года составила 32 769 млн. руб. по сравнению с 32 740 млн. руб. за 6 месяцев 2022 года, увеличение составило 29 млн. руб. или 1%.

Выручка в отчетном сегменте «Жилая недвижимость» сократилась на 152 млн. руб. или на 0,5% в результате совокупного влияния сокращения выручки на 41% от продажи парковочных мест на 909 млн. руб. и увеличения выручки на 30% от продажи встроенных коммерческих помещений на 445 млн. руб. и увеличения выручки на 1% от продажи квартир на 312 млн. руб.

Выручка от внешних покупателей в отчетном сегменте «Подрядное строительство» сократилась на 865 млн. руб. или на 72%.

Выручка от внешних покупателей в отчетном сегменте «Прочие операции» увеличилась на 1 046 млн. руб. или на 27% в результате совокупного влияния увеличения прочей выручки на 1 290 млн. руб. или на 107%, увеличения продаж строительных материалов на 712 млн. руб. или на 53%, и сокращения продаж отдельно стоящих коммерческих помещений на 946 млн. руб. или на 100%.

#### (b) Валовая прибыль

Валовая прибыль за 6 месяцев 2023 года составила 10 995 млн. руб. по сравнению с 9 758 млн. руб. за 6 месяцев 2022 года, прирост составил 1 237 млн. руб. или 13%, главным образом в результате прироста валовой прибыли в отчетном сегменте «Жилая недвижимость» на 1 450 млн. руб. или на 16%.

#### (c) Результаты от операционной деятельности

Прибыль от операционной деятельности за 6 месяцев 2023 года, составила 4 230 млн. руб. по сравнению с 17 394 млн. руб. за 6 месяцев 2022 года, сокращение составило 13 164 млн. руб. или 76%, главным образом в результате отражения в 2022 году прибыли в размере 12 038 млн. руб. от покупки российского бизнеса «ЮИТ Корпорэйшн» («ЮИТ Россия»).

Общехозяйственные и административные расходы за 6 месяцев 2023 года увеличились на 434 млн. руб. или на 17%, коммерческие расходы увеличились на 384 млн. руб. или на 19%, прочие доходы сократились на 937 млн. руб. или на 77%, при этом прочие расходы увеличились на 344 млн. руб. или на 36% по сравнению с результатами 6 месяцев 2022 года.

## **КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

### **(d) Общехозяйственные и административные расходы**

Прирост общехозяйственных и административных расходов главным образом обусловлен увеличением стоимости услуг на 340 млн. руб. или 106% и ремонтно-эксплуатационных расходов на 33 млн. руб. или на 92%.

### **(e) Прочие доходы и прочие расходы**

За 6 месяцев 2023 года прочие доходы сократились на 937 млн. руб. или 77% главным образом по причине того, что в течение 6 месяцев 2022 года был признан доход от восстановления резерва под обесценения запасов на 842 млн. руб. и прочий доход в сумме 242 млн. руб.

Прочие расходы увеличились на 344 млн. руб. или 36%, главным образом по причине увеличения убытка от обесценения запасов на 124 млн. руб. или 100%, а также увеличения расходов на строительство объектов социальной инфраструктуры по сданным объектам на 402 млн. руб. или 191%.

### **(f) Чистые финансовые расходы**

Чистые финансовые расходы за 6 месяцев 2023 года увеличились на 1 594 млн. руб. или на 37% по сравнению с 6 месяцами 2022 года.

Финансовый доход сократился на 1 518 млн. руб. или на 59%, главным образом по причине сокращения процентного дохода по денежным средствам, их эквивалентам и банковским депозитам на 1 549 млн. руб. или на 61%.

Финансовые расходы незначительно увеличились на 76 млн. руб. или 1 % в связи с совокупным влиянием сокращения убытка по курсовым разницам на 282 млн. руб. или 100% и увеличением процентного расхода по кредитам и займам на 415 млн. руб. или 9%.

### **(g) Расход по налогу на прибыль**

Расход по налогу на прибыль за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г., составили 502 млн. руб. по сравнению с расходами по налогу на прибыль в размере 1 414 млн. руб. за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., что ниже на 911 млн. руб., или 64%.

### **(h) Прибыль (убыток) за период**

Убыток за 6 месяцев 2023 года, составил 2 119 млн. руб., по сравнению с прибылью в размере 11 672 млн. руб. за 6 месяцев 2022 года.

## **Основные риски и неопределенности**

Основные риски и неопределенности, с которыми столкнулась Группа, отражены в примечаниях 2(d) консолидированной сокращенной промежуточной финансовой отчетности.

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

### Разовые, нестандартные события и прочие существенные события

#### Украинский кризис

После начала конфликта на Украине 24 февраля 2022 года, Соединенные Штаты Америки, Великобритания, Европейский Союз, а также прочие страны объявили о расширении санкций в отношении некоторых российских должностных лиц, предпринимателей и компаний, что привело к сокращению доступа российского бизнеса на международный рынок капитала, экспорта и импорта, сокращению потребительского спроса, а также прочим неблагоприятным экономическим последствиям.

#### Будущее развитие Группы

Принимая во внимание влияние событий, описанных выше, Совет директоров признает, что текущая геополитическая ситуация и вытекающие из нее экономические последствия для России могут оказать негативное влияние на деятельность и финансовые результаты Группы в будущем. Тем не менее, Группа продолжает придерживаться своей стратегии, включая региональную экспансию, будет поддерживать масштаб своей деятельности, и в целом сможет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

#### Операции со связанными сторонами

Операции со связанными сторонами раскрыты в примечании 19 к консолидированной сокращенной промежуточной финансовой отчетности.

#### Дивиденды

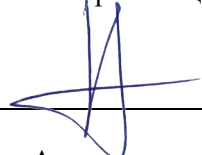
На дату утверждения настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности дивиденды за текущий или прошлый год не рекомендовались и не выплачивались.

Настоящим мы подтверждаем, что нет никакой другой существенной информации, которая влияет или может повлиять на оценку читателями настоящего Промежуточного отчета руководства в отношении прибылей и убытков за отчетный период или любые будущие периоды, перспективы и тенденции деятельности, отличной от той, что раскрыта Компанией в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности и Промежуточном отчете руководства.

#### Финансовая отчетность

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы, проверенная независимыми аудиторами, не будет рассылаться владельцам, а будет размещена на корпоративном веб-сайте [www.etalongroup.com](http://www.etalongroup.com).

На основании резолюции Совета директоров,



Крифтис Андреас

Директор



Егоров Сергей

Директор

Никосия,

29 августа 2023 года

## **Заявление об обязанностях директоров и руководства Компании в соответствии с Законом «Об обеспечении прозрачности»**








Мы, члены Совета директоров и должностные лица Компании, ответственные за составление промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности «ЭТАЛОН ГРУП ПИЭЛСИ» (далее - "Компания"), указанные ниже, в соответствии со ст. 9 Закона «Республики Кипр» №190(I)2007 «Об обеспечении прозрачности (ценные бумаги, допущенные к торгам)» (далее – «Закон об обеспечении прозрачности») с изменениями, подтверждаем, что мы выполнили требования при подготовке полугодового финансового отчета и что, насколько нам известно:

(a) Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за период, закончившийся 30 июня 2023 года:

(i) составлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), а также в соответствии с положениями ст. 9(4) Закона «Об обеспечении прозрачности» и Закона «О компаниях» Республики Кипр (гл. 113).

(ii) в целом дает правдивое и объективное представление об активах, обязательствах, финансовом положении и прибыли или убытке Компании и организаций, включенных в промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность, взятую в целом, и

(b) Консолидированный промежуточный отчет руководства включает объективный обзор развития и результатов деятельности и финансового положения Компании, а также описание основных рисков и неопределенностей, с которыми сталкивается Компания. Консолидированный промежуточный отчет руководства содержит объективный обзор информации, требуемой в соответствии со ст. 9(6)(a) Закона «Об обеспечении прозрачности».

ЕГОРОВ СЕРГЕЙ, Председатель Совета директоров	
ОГЛОБЛИНА МАРИНА, член Совета директоров	
КРИФТИС АНДРЕАС, член Совета директоров	
ВОЛОШИН АЛЕКСАНДР, член Совета директоров	
ПЫЛЬЦОВ ВИТАЛИЙ, член Совета директоров	
ЩЕРБИНА ГЕННАДИЙ, Президент	
КОСОЛАПОВ ИЛЬЯ, Вице-президент по экономике и финансам	

29 августа 2023 года

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Акционерам «Эталон Груп ПИЭЛСИ»

### **Введение**

Мы провели обзорную проверку прилагаемого промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении «Эталон Груп ПИЭЛСИ» и ее дочерних организаций (далее – «Группа») по состоянию на 30 июня 2023 года и связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в собственном капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, а также выборочных пояснительных примечаний (далее «промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность»). Руководство несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности 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 отчетности 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 сокращенная консолидированная финансовая отчетность не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».



## Прочие сведения – дополнительная финансовая информация

Руководство несет ответственность за подготовку дополнительной финансовой информации, отдельно представленной на страницах 46-48. Такая информация подготовлена в целях дополнительного анализа и не является необходимой частью промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО (IAS) 34. Данная информация не была включена в объем процедур, выполненных в ходе нашей обзорной проверки, и, соответственно, мы не делаем в отношении нее выводов в какой-либо форме.

  
Турушев Сергей Евгеньевич  
Руководитель задания  
АО ДРТ  
(ОПНЗ № 12006020384)



29 августа 2023 года

млн. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2023	2022
Выручка	5	32 769	32 740
Себестоимость	6	(21 774)	(22 982)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>10 995</b>	<b>9 758</b>
Общехозяйственные и административные расходы	7	(2 992)	(2 558)
Коммерческие расходы		(2 364)	(1 980)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности		(633)	(132)
Прибыль от выгодной покупки бизнеса		-	12 038
Прочие доходы	8	281	1 218
Прочие расходы, нетто	8	(1 294)	(950)
<b>Результаты от операционной деятельности</b>		<b>3 993</b>	<b>17 394</b>
Процентные финансовые доходы	9	975	2 525
Финансовые доходы - прочее	9	337	68
Финансовые расходы	9	(6 939)	(6 863)
<b>Чистые финансовые расходы</b>		<b>(5 627)</b>	<b>(4 270)</b>
Доля в прибыли/(убытке) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		17	(38)
<b>(Убыток)/прибыль до налогообложения</b>		<b>(1 617)</b>	<b>13 086</b>
Расход по налогу на прибыль	10	(502)	(1 414)
<b>(Убыток)/прибыль за период</b>		<b>(2 119)</b>	<b>11 672</b>
<b>Общий совокупный (убыток)/доход за период</b>		<b>(2 119)</b>	<b>11 672</b>
<b>(Убыток)/прибыль, относимая на:</b>			
Акционеров компании		(2 119)	11 663
Неконтролирующие доли участия		-	9
<b>(Убыток)/прибыль за период</b>		<b>(2 119)</b>	<b>11 672</b>
<b>Итого совокупный (убыток)/доход, относимый на:</b>			
Акционеров Компании		(2 119)	11 663
Неконтролирующие доли участия		-	9
<b>Общий совокупный (убыток)/доход за отчетный период</b>		<b>(2 119)</b>	<b>11 672</b>
<b>(Убыток)/прибыль на акцию</b>			
Базовая и разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб.		(5,53)	30,42

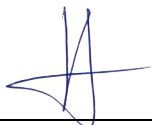
**«Эталон Групп ПИЭЛСИ»**  
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2023 года*

млн. руб.	Прим.	30 июня 2023	31 декабря 2022
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства		4 983	4 531
Нематериальные активы		2 645	2 652
Инвестиционная недвижимость		347	396
Прочие долгосрочные вложения		592	583
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	882	1 569
Отложенные налоговые активы		11 751	11 373
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>21 200</b>	<b>21 104</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы в стадии строительства	11	121 722	119 600
Запасы - готовая продукция	11	25 005	16 872
Прочие запасы	11	7 148	6 047
Авансы выданные	12	12 850	12 469
Затраты на получение контрактов		1 184	1 197
Активы по договорам	5	17 822	28 733
Торговая дебиторская задолженность	12	7 422	6 638
Прочая дебиторская задолженность	12	9 569	9 945
Налог на прибыль к возмещению		1 721	1 607
Прочие краткосрочные вложения		20	22
Денежные средства и их эквиваленты	13	25 687	23 811
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>230 150</b>	<b>226 941</b>
<b>Итого активы</b>		<b>251 350</b>	<b>248 045</b>
<b>Капитал и обязательства</b>			
<b>Собственный капитал и резервы</b>			
Акционерный капитал	14	2	2
Добавочный капитал	14	26 367	26 367
Резерв под собственные акции	14	(1)	(1)
Нераспределенная прибыль		45 779	47 821
<b>Итого капитал, принадлежащий акционерам Компании</b>		<b>72 147</b>	<b>74 189</b>
<b>Итого капитал</b>		<b>72 147</b>	<b>74 189</b>

**«Эталон Групп ПИЭЛСИ»**  
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по  
 состоянию на 30 июня 2023 года

млн. руб.	Прим.	<u>30 июня 2023</u>	<u>31 декабря 2022</u>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	15	81 818	73 970
Торговая и прочая кредиторская задолженность	17	9 770	22 978
Резервы	16	396	406
Отложенные налоговые обязательства		6 695	7 513
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b><u>98 679</u></b>	<b><u>104 867</u></b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	15	17 349	19 118
Торговая и прочая кредиторская задолженность	17	39 877	28 527
Обязательства по договорам	17	13 563	12 045
Налог на прибыль к уплате		994	241
Резервы	16	8 741	9 058
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b><u>80 524</u></b>	<b><u>68 989</u></b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b><u>251 350</u></b>	<b><u>248 045</u></b>

Совет директоров утвердил промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность 29 августа 2023 года. Подписано от имени Совета директоров:



Крифтис Андреас

Директор



Егоров Сергей

Директор

<b>Капитал, принадлежащий акционерам Компании</b>							
млн. руб.	<b>Уставный капитал</b>	<b>Добавочный капитал</b>	<b>Резерв под собственные акции</b>	<b>Нераспределенная прибыль</b>	<b>Итого</b>	<b>Неконтролирующая доля</b>	<b>Итого капитал</b>
Остаток на 1 января 2022	2	26 367	(1)	34 992	61 360	-	<b>61 360</b>
<b>Прибыль и общий совокупный доход за период</b>							
Прибыль за период	-	-	-	11 663	11 663	9	<b>11 672</b>
<b>Прибыль и общий совокупный доход за период</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 663</b>	<b>11 663</b>	<b>9</b>	<b>11 672</b>
<b>Операции с собственниками компании, учтенные в капитале</b>							
Приобретение дочерних организаций с неконтролирующей долей участия	-	-	-	-	-	195	<b>195</b>
<b>Итого операции с собственниками компании</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>195</b>	<b>195</b>
<b>Остаток на 30 июня 2022</b>	<b>2</b>	<b>26 367</b>	<b>(1)</b>	<b>46 655</b>	<b>73 023</b>	<b>204</b>	<b>73 227</b>

млн. руб.	<b>Капитал, принадлежащий акционерам Компании</b>						
	<b>Уставный капитал</b>	<b>Добавочный капитал</b>	<b>Резерв под собственные акции</b>	<b>Нераспределенная прибыль</b>	<b>Итого</b>	<b>Неконтролирующая доля</b>	<b>Итого капитал</b>
Остаток на 1 января 2023	2	26 367	(1)	47 821	74 189	-	<b>74 189</b>
<b>Общий совокупный доход за период</b>							
Убыток за период	-	-	-	(2 119)	(2 119)	-	<b>(2 119)</b>
<b>Общий совокупный убыток за период</b>	-	-	-	(2 119)	(2 119)	-	<b>(2 119)</b>
<b>Операции с собственниками компании, учтенные в капитале</b>							
Выбытие дочерней организации	-	-	-	77	77	-	<b>77</b>
<b>Итого операции с собственниками компании</b>	-	-	-	77	77	-	<b>77</b>
<b>Остаток на 30 июня 2023</b>	<b>2</b>	<b>26 367</b>	<b>(1)</b>	<b>45 779</b>	<b>72 147</b>	<b>-</b>	<b>72 147</b>

**«Эталон Групп ПИЭЛСИ»**  
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств  
за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированный)*

млн. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2023	2022
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
<b>(Убыток)/ прибыль за период</b>		(2 119)	11 672
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		894	273
(Прибыль)/ убыток от выбытия основных средств	8	(197)	60
Убыток/ (прибыль) от выбытия объектов недвижимости в стадии строительства	8	23	(55)
Убыток/ (восстановление убытка) от обесценения запасов (Восстановление убытка)/ убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных и инвестиций	11	124	(842)
Доля в (прибыли)/ убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		633	75
Доля в (прибыли)/ убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(17)	38
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов		612	-
Прибыль от выгодной покупки бизнеса		-	(12 038)
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями, признанный в составе выручки		(87)	(121)
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке		(1 119)	(802)
Финансовые расходы, нетто	9	5 627	4 270
Расход по налогу на прибыль	10	502	1 414
<b>Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале и резервах</b>		<b>4 876</b>	<b>3 944</b>
Изменения запасов	11	(11 921)	(14 724)
Изменение дебиторской задолженности	12	(2 847)	1 075
Изменение активов по договорам		(5 641)	(8 788)
Изменение кредиторской задолженности	17	(1 810)	2 401
Изменения обязательств по договорам	5	2 724	(674)
Изменение резервов	16	(327)	617
<b>Поток денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>(14 946)</b>	<b>(16 149)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(1 887)	(1 149)
Проценты уплаченные		(2 588)	(4 385)
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности *</b>		<b>(19 421)</b>	<b>(21 683)</b>

**«Эталон Груп ПИЭЛСИ»**  
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств  
за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированный)*

млн. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Поступления от выбытия основных средств		209	31
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости		6	6
Проценты полученные		919	680
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(981)	(331)
Выдача займов		-	(30)
Погашение займов выданных		15	31
Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия		-	(156)
Приобретение дочерних организаций за вычетом приобретенных денежных средств		-	533
Прочие инвестиции		-	(3)
Выбытие прочих инвестиций		-	45
<b>Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		<b><u>168</u></b>	<b><u>806</u></b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Получение кредитов и займов	15	35 652	22 739
Погашение кредитов и займов *	15	(13 683)	(6 493)
Платежи по арендным обязательствам, не включая проценты	15	(1 168)	(590)
<b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b><u>20 801</u></b>	<b><u>15 656</u></b>
<b>Чистый поток денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>1 548</b>	<b>(5 221)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		23 811	44 587
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		328	(172)
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	13	<b><u>25 687</u></b>	<b><u>39 194</u></b>

\* Статья «Погашение заемных средств» за 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2023 года, не включает погашение проектного финансирования в размере 16 552 млн. руб. (6 месяцев, закончившийся 30 июня 2022 года: 7 882 млн. руб.), учтенное путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов. Зачет отражен в операционной деятельности в составе изменения активов по договорам.



## **1 Общие положения**

### **Организационная структура и деятельность**

«Эталон Груп ПИЭЛСИ» и ее дочерние организации (именуемые совместно – «Группа») включает в себя российские акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью в значении, предусмотренном гражданским кодексом Российской Федерации, а также зарубежные компании.

Основным направлением деятельности Группы является строительство жилой и коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге, Москве и Московской области, и других регионах Российской Федерации.

Деятельность Группы не имеет выраженной сезонности, однако исторически выручка от продажи недвижимости выше во втором полугодии, чем за первые шесть месяцев года, при этом влияние на чистую прибыль не является линейным.

В структуре акционеров Etalon Group PLC на 30 июня 2023 года крупнейшим пакетом акций в 48.8% от выпущенных акций (на 31 декабря 2022 года – 48.8%) владеет ПАО АФК «Система» и ее дочерняя компания. В структуре акционеров ПАО АФК «Система» на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года Владимир Петрович Евтушенков владеет пакетом в размере 49.2%. В 2022 году Владимир Петрович Евтушенков продал свою долю в капитале ПАО АФК «Система» в размере 10%, вследствие чего перестал быть владельцем большинства акций. 50.8% акций принадлежат значительному количеству акционеров.

### **Условия осуществления хозяйственной деятельности**

Группа осуществляет свою деятельность исключительно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка.

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их различной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от геополитических факторов и внутривнутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. В ответ на эти события, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов, организаций. Это привело к ограничению доступа российских организаций к международным рынкам капитала, товаров и услуг, снижению котировок на финансовых рынках, падению ВВП и прочим негативным экономическим последствиям. 21 сентября 2022 года указом Президента РФ был объявлен частичный призыв граждан на военную службу по мобилизации. Существует риск дальнейшего расширения санкций.

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. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки.

Влияние этих и дальнейших событий на будущую деятельность и финансовое положение Группы на данном этапе трудно определить.

15 августа 2023 года была поднята учетная ставка ЦБ до 12%, и ЦБ не исключил дальнейшего повышения ставки. При этом на первичном рынке жилья сохраняются программы льготной ипотеки, которые в текущих условиях могут привести к дальнейшему перетоку покупателей со вторичного на первичный рынок жилья, и однозначно оценить влияние роста ставки на продажи Группы не представляется возможным.

Представленная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность отражает 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 Принципы подготовки отчетности**

### **а) Основы подготовки**

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность составлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Ранее финансовая отчетность составлялась в соответствии с МСФО, утвержденными в Европейском Союзе, однако сейчас Группа перешла на МСФО, и это не повлияло на подготовку отчетности в соответствии с IAS 34.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не включает всю информацию и пояснения, которые подлежат раскрытию в полной годовой консолидированной отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»). Группа не включила в отчетность ту информацию, которая дублирует содержание последней аудированной консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, в частности, учетную политику и детальную информацию по счетам в случае отсутствия существенных изменений в сумме или природе счета, поэтому данная отчетность должна рассматриваться совместно с аудированной консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, которая была подготовлена в соответствии с МСФО.

### **б) Принцип исторической стоимости и принцип непрерывности деятельности**

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости.

Руководство подготовило промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности. Оценивая возможность осуществлять деятельность непрерывно, Группа принимала во внимание основные риски и неопределенности, включая риски удорожания строительных материалов и расходов на оплату труда, резкое сокращение рыночной капитализации Компании и приостановление торгов ее ГДР (GDRs) на Лондонской бирже, доступные и неиспользованные источники кредитования по состоянию на дату анализа, а также прогнозируемое исполнение обязательств по финансируемым проектам и корпоративным займам, ожидаемую будущую непрерывность спроса, а также основные очередные платежи, связанные с приобретением земельных участков.

Повторяющийся чистый отток денежных средств по операционной деятельности является следствием специфики отражения операций по погашению проектного финансирования, покрытого остатками на счетах эскроу. Погашение проектного финансирования учитывается путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов, а зачет отражается как отток денежных средств по операционной деятельности в составе изменений активов по договорам.

При оценке принципа непрерывности деятельности Группа приняла во внимание основные риски и факторы неопределенности, включая инфляционные риски в отношении строительных материалов и затрат на оплату труда, имеющиеся неиспользованные кредитные линии на дату анализа и их прогнозируемое соответствие ковенантам по проектному финансированию и корпоративным заимствованиям и ожидаемую в будущем непрерывность спроса.

В контексте оценки последствий воздействия текущей операционной среды Группа рассматривала следующие факторы:

*Непрерывность спроса*

Спрос на недвижимость в существенной степени зависит от доступности ипотечных кредитов и ипотечных ставок. С 20 июня 2022 года Правительство Российской Федерации утвердило специальные льготные ставки по ипотеке в размере 7% (8% с 1 января 2023 года) для новых объектов недвижимости, а также увеличило ценовой порог до 12 млн. руб. на квартиры в Москве и Санкт-Петербурге (6 млн. руб. в других российских городах). В то же время были продлены льготные ипотечные программы, включая семейную ипотеку на покупку жилья по ставке 6%.

*Доступность и стоимость финансирования*

Займы балансовой стоимостью 42 873 млн. руб. или 43% от общих непогашенных займов по состоянию на 30 июня 2023 года привязаны к ключевой ставке Центрального Банка Российской Федерации (займы с переменной процентной ставкой). Кредитные договоры Группы либо предусматривают ограничение максимальной процентной ставки, либо определяют пониженную процентную ставку для долговых обязательств, покрытых остатком на эскроу-счетах. Вышеперечисленное снижает негативный эффект возможного повышения ключевой ставки Центрального Банка на стоимость финансирования.

У Группы отсутствуют займы в иностранной валюте.

Группа обеспечила проектное финансирование всех текущих строительных проектов, что позволяет ей продолжать финансировать строительные проекты. Для новых проектов Группа планирует поддерживать сбалансированное соотношение текущих заемных денежных средств и полученных денежных средств на эскроу-счетах, чтобы сокращать расходы на обслуживание займов.

Группа обладает достаточным запасом ликвидности для погашения существующих кредитных обязательств и не ожидает нарушений финансовых ковенант в 2023 году.

Несмотря на то, что материнская компания Группы зарегистрирована в Республике Кипр, Группа осуществляет операционную деятельность в Российской Федерации и к ней не применяются ограничения на получение дохода в результате продажи недвижимости покупателям, утвержденные Правительством Российской Федерации в отношении иностранных строительных компаний, осуществляющих деятельность в России.

*Наличие и стоимость строительных материалов*

Группа преимущественно использует отечественные строительные материалы и оборудование, а также не ожидает, что в будущем возникнет их дефицит или разрывы цепочек поставок в результате действия иностранных санкций. Цены на основные строительные материалы не привязаны к иностранной валюте, и Группа не ожидает, что высокая волатильность валютных курсов приведет к существенному росту производственных расходов в 2023 - 2024 годах.

С учетом вышеизложенного, а также принимая во внимание историю прибыльности операций Группы и доступность финансовых ресурсов, Группа пришла к заключению об обоснованности применения допущения о непрерывности деятельности при составлении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

**d) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений**

При составлении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство использовало профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, доходов и расходов, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. Фактические результаты могут отличаться от оценочных.

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

**e) Изменения классификации, изменения в учетной политике, исправление ошибок**

Группа последовательно применяет принципы учетной политики и новые стандарты, вступившие в силу, ко всем периодам, указанным в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

**Исправление классификации в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении:**

млн. руб.	31 декабря 2022		
	До корректировки представления	Корректировка представления	После корректировки представления
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	36 946	(8 419)	28 527
Резервы	639	8 419	9 058
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>37 585</b>	<b>-</b>	<b>37 585</b>

Для приведения в соответствие с требованиями отдельного представления резервов, указанному в МСФО 1 «Представление финансовой отчетности» Группа исправила представление в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении обязательств по строительству социальных объектов инфраструктуры и перенесла их из краткосрочной торговой и прочей кредиторской задолженности в краткосрочные резервы. Группа также оценила эффект данного исправления на текущий отчетный период в сумме 8 193 млн. рублей.

**i) Стандарты и поправки, вступившие в силу в текущем отчетном периоде**

Следующие изменения стандартов и интерпретаций применяются к годовым периодам после 1 января 2023 года.

- МСФО 17 (IFRS): "Договоры страхования", включая Дополнительные соглашения – договоры страхования, включая поправки от июня 2020 года и декабря 2021 года;
- Поправки к МСФО (IAS) 12 "Международная налоговая реформа – правила модели Pillar 2"
- Поправки к МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим в результате одной операции;
- Поправки к МСФО (IAS) 1 "Представление финансовой отчетности" и "Заявление о практике применения МСФО (IFRS) 2", "Раскрытие учетной политики";
- Поправки к МСФО (IAS) 8 "Учетная политика", изменения в бухгалтерских оценках и ошибки, определение бухгалтерских оценок.

Применение указанных выше поправок к стандартам и интерпретациям не оказало существенного влияния на финансовое положение или результаты Группы.

### 3 Основные положения учетной политики

При подготовке данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности были использованы те же принципы учетной политики, презентация и порядок вычислений, которые применялись при подготовке финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022 года и новые стандарты.

Расходы по налогу на прибыль в промежуточном периоде начисляются по эффективной ставке налога, применяемой к ожидаемой совокупной годовой прибыли, т.е. по оценочной средневзвешенной годовой эффективной ставке налога на прибыль, применяемой к прибыли до вычета налога за промежуточный период.

При применении положений стандартов руководство Группы не меняло оценки и допущения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности по сравнению с оценками и допущениями, на основании которых была подготовлена консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

### 4 Операционные сегменты

В Группе представлены пять отчетных сегментов, как указано ниже, которые являются ее операционными сегментами. Операционные сегменты предлагают различные товары и услуги, а также управляются отдельно, поскольку имеют различный характер процессов производства и методы распространения продукции и услуг. Операции по каждому отчетному сегменту Группы могут быть описаны следующим образом:

- *Жилая недвижимость.* Включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартиры, встроенные помещения и парковочные места, в разрезе регионов присутствия Группы:
  - Регион Санкт-Петербург
  - Регион Москва
  - Прочие регионы
- *Подрядное строительство.* Включает услуги строительства для третьих лиц или для внутренних целей.
- *Прочие операции.* Включает продажу строительных материалов, строительство и продажу отдельно стоящих коммерческих помещений, продажу земельных участков, а также различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием объектов недвижимости. Указанные направления не отвечают количественным порогам отнесения к отдельным отчетным сегментам за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 и 2022 гг.

Руководство оценивает результаты отчетных сегментов по валовой прибыли – как показателю, на основании которого принимаются операционные решения и оценивается эффективность деятельности.

Результаты отчетного сегмента «Жилая недвижимость» дополнительно оцениваются по валовой прибыли, скорректированной с учетом распределения цены сделки по покупке АО «Эталон-Финанс» (до 4 апреля 2022 года – АО «Лидер Инвест»).

Общехозяйственные и административные расходы, коммерческие расходы, финансовый доход и финансовые расходы в равной степени учитываются по всем отчетным сегментам, а Группа не проводит их анализ в зависимости от сегмента и таким образом не учитывает их отдельно по каждому сегменту. Переход от схемы клиентского финансирования к банковскому проектному финансированию с покрытием через эскроу-счета привел к возникновению существенных активов и обязательств, которые относятся только к отчетному сегменту «Жилая недвижимость» и не относятся к прочим сегментам. В текущих обстоятельствах Совет директоров акцентирует внимание на оценке прибыли или убытка по каждому отчетному сегменту. Информация об активах и обязательствах отчетных сегментов не раскрывается, так как не анализируется руководством.

## а) Информация об отчетных сегментах

млн. руб.	Жилая недвижимость		Подрядное строительство		Прочее		Итого	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Выручка от внешних покупателей	27 583	27 734	335	1 200	4 851	3 806	32 769	32 740
<i>Включая:</i>								
Регион Санкт-Петербург	10 494	13 172						
Регион Москва	13 618	14 562						
Прочие регионы	3 471	-						
Межсегментная выручка	-	-	13 329	9 942	767	274	14 096	10 215
<b>Итого сегментная выручка</b>	<b>27 583</b>	<b>27 734</b>	<b>13 664</b>	<b>11 142</b>	<b>5 618</b>	<b>4 080</b>	<b>46 865</b>	<b>42 955</b>
<b>Валовая прибыль, скорректированная на РРА (распределение цены сделки) по приобретению "Эталон-Финанс"</b>	<b>11 032</b>	<b>9 687</b>	<b>(3)</b>	<b>(35)</b>	<b>612</b>	<b>857</b>	<b>11 641</b>	<b>10 509</b>
<i>Включая:</i>								
Регион Санкт-Петербург	5 043	4 886						
Регион Москва	4 417	4 801						
Прочие регионы	1 572	-						
Валовая прибыль, скорректированная на РРА, %	40%	35%						
<i>Включая:</i>								
Регион Санкт-Петербург	48%	37%						
Регион Москва	32%	33%						
Прочие регионы	45%	-						

**б) Информация по географическим регионам**

При представлении информации на основе географических данных выручка оценивается по географическому расположению объекта. Внеоборотные активы не включают финансовые инструменты и отложенные налоговые активы.

млн. руб.	Выручка		Внеоборотные активы	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		30 июня 2023	31 декабря 2022
	2023	2022		
Регион Санкт-Петербург	13 858	16 335	3 660	3 343
Регион Москва	14 185	16 405	1 357	1 293
Прочие регионы	4 726	-	2 958	2 943
	<b>32 769</b>	<b>32 740</b>	<b>7 975</b>	<b>7 579</b>

**с) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке и валовой прибыли**

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
<b>Выручка</b>		
Общая выручка отчетных сегментов	46 865	42 955
Исключение выручки от продаж между сегментами	(14 096)	(10 215)
<b>Консолидированная выручка</b>	<b>32 769</b>	<b>32 740</b>

**Сверка валовой прибыли, скорректированной на РРА (распределение цены сделки) по приобретению "Эталон-Финанс" с прибылью до налогообложения**

Итого прибыль отчетных сегментов, скорректированная на РРА (распределение цены сделки) по приобретению "Эталон-Финанс"	11 641	10 509
РРА (распределение цены сделки) по приобретению "Эталон-Финанс" в составе себестоимости	(646)	(751)
<b>Консолидированная валовая прибыль</b>	<b>10 995</b>	<b>9 758</b>

**Нераспределенные суммы**

Общехозяйственные и административные расходы	(2 992)	(2 558)
Коммерческие расходы	(2 364)	(1 980)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности	(633)	(132)
Прочие доходы	281	1 218
Прочие расходы	(1 294)	(950)
Прибыль от выгодной покупки	-	12 038
Финансовые доходы и доходы в виде процентов	1 312	2 593
Финансовые расходы	(6 939)	(6 863)
Доля в убытке от объекта инвестиций, учтенного методом долевс	17	(38)
<b>Консолидированная прибыль до налогообложения</b>	<b>(1 617)</b>	<b>13 086</b>

## 5 Выручка

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Выручка от реализации квартир, признаваемая в момент времени	5 196	6 222
Выручка от реализации квартир, признаваемая в течение времени	19 148	17 810
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в момент времени	552	731
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в течение времени	1 399	775
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в момент времени	750	1 433
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в течение времени	537	763
<i>Итого выручка в сегменте "Жилая недвижимость"</i> <i>(примечание 4 (а))</i>	<u>27 582</u>	<u>27 734</u>
Выручка по долгосрочным договорам на строительство, признаваемая в течение времени	205	766
Выручка по краткосрочным договорам на строительство, признаваемая в момент времени	130	434
<i>Итого выручка в сегменте "Подрядное строительство"</i> (примечание 4 (а))	<u>335</u>	<u>1 200</u>
Выручка от реализации строительных материалов, признаваемая в момент времени	2 061	1 349
Выручка от реализации отдельно стоящих коммерческих помещений, признаваемая в течение времени	-	914
Выручка от реализации отдельно стоящих коммерческих помещений, признанная в момент времени	-	32
Прочая выручка, признаваемая в течение времени	2 502	1 211
<i>Итого прочая выручка</i> (примечание 4 (а))	<u>4 563</u>	<u>3 506</u>
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b><u>32 480</u></b>	<b><u>32 440</u></b>
Выручка от аренды (примечание 4 (а))	289	300
<b>Итого выручка</b>	<b><u>32 769</u></b>	<b><u>32 740</u></b>

Прочая выручка главным образом представлена выручкой компаний, занятых обслуживанием существующих объектов недвижимости.

### Остатки по договорам

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

млн. руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Торговая дебиторская задолженность	8 283	8 174
Активы по договорам	17 822	28 733
Обязательства по договорам	(13 563)	(12 045)



Активы по договорам в основном относятся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы, но не выставленные счета, на отчетную дату по договорам с покупателями недвижимости, расчёты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу. Группа получает право на получение денежных средств, размещенных покупателями на счетах эскроу, в момент завершения строительства объектов недвижимости. В этот момент активы по договорам переходят в состав торговой дебиторской задолженности, когда право на оплату становится безусловным.

Обязательства по договорам включают полученные авансы от покупателей.

Объяснение значительных изменений остатков актива по договорам и обязательства по договорам в течение отчетного периода представлены в таблице ниже.

млн. руб.	2023		2022	
	Договорные активы	Договорные обязательства	Договорные активы	Договорные обязательства
<b>Остаток на 1 января</b>	28 733	(12 045)	25 332	(14 157)
Выручка, признанная в отчётном периоде, которая была включена в сальдо обязательств по договорам на начало периода	-	11 306	-	7 067
Увеличение за счет денежных средств полученных, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение периода	-	(12 824)	-	(6 359)
Приобретение в результате объединения бизнеса	-	-	6 534	(1 465)
Перенос из активов по договорам на начало периода в дебиторскую задолженность	(19 285)	-	(12 916)	-
Увеличение в результате заключения новых договоров и изменения оценки степени выполнения обязанностей к исполнению	8 318	-	13 691	-
Значительный компонент финансирования по МСФО 15	56	-	131	(34)
<b>Остаток на 30 июня</b>	<b>17 822</b>	<b>(13 563)</b>	<b>32 772</b>	<b>(14 948)</b>
<b>Изменение за период</b>	<b>(10 911)</b>	<b>(1 518)</b>	<b>7 440</b>	<b>(791)</b>

В следующей таблице показана ожидаемая выручка, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязанностям к исполнению на отчетную дату

По состоянию на 30 июня	2023	2024	2025	2026	Итого
<b>2023</b>					
млн. руб.					
Жилая недвижимость	25 154	15 852	4 491	524	<b>46 021</b>
Подрядное строительство	2	-	-	-	<b>2</b>
<b>Итого</b>	<b>25 156</b>	<b>15 852</b>	<b>4 491</b>	<b>524</b>	<b>46 023</b>

<b>По состоянию на 31 декабря 2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Итого</b>
<b>млн. руб.</b>					
Жилая недвижимость	43 701	15 337	1 043	163	<b>60 244</b>
Подрядное строительство	1	-	-	-	<b>1</b>
<b>Итого</b>	<b>43 702</b>	<b>15 337</b>	<b>1 043</b>	<b>163</b>	<b>60 245</b>

По состоянию на 30 июня 2023 года капитализированные затраты на заключение договоров с покупателями в размере 259 млн. руб. будут признаны в составе коммерческих расходов по прошествии более 12 месяцев с отчетной даты (30 июня 2022 года: 662 млн. руб.).

Группа применяет упрощенный подход, предусмотренный п. 121 МСФО (IFRS) 15, и не раскрывает информацию об оставшихся обязательствах по договорам с первоначальным ожидаемым сроком погашения менее года.

## **6 Себестоимость**

<b>млн. руб.</b>	<b>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру	12 241	12 964
Стоимость земельных участков	2 689	3 445
Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры	862	991
Прочие расходы	1 404	1 398
<i>Итого себестоимость продаж в сегменте "Жилая недвижимость"</i>	<u>17 196</u>	<u>18 798</u>
Себестоимость продаж в сегменте "Подрядное строительство"	338	1 235
Себестоимость продаж в сегменте "Прочие операции"	4 240	2 949
<b>Итого себестоимость продаж</b>	<b><u>21 774</u></b>	<b><u>22 982</u></b>

Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру, включают, в том числе, расходы на сырье и материалы, используемые в строительстве, расходы на оплату труда и расходы на амортизацию строительной техники и оборудования.

## 7 Общехозяйственные и административные расходы

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Заработная плата и взносы во внебюджетные фонды	1 478	1 530
Услуги	660	320
Амортизация	235	163
Аудиторские и консультационные услуги	115	103
Банковские услуги и комиссии	39	49
Материалы	66	46
Ремонтно-эксплуатационные расходы	69	36
Прочие налоги	49	27
Прочие расходы	281	284
<b>Итого</b>	<b>2 992</b>	<b>2 558</b>

## 8 Прочие доходы и расходы

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
<b>Прочие доходы</b>		
Прибыль от выбытия объектов незавершенного строительства	-	55
Прибыль от выбытия основных средств	197	-
Штрафы и пени полученные	47	79
Восстановление резерва под убытки от обесценения запасов (примечание 11)	-	842
Прочие доходы	37	242
<b>Прочие доходы</b>	<b>281</b>	<b>1 218</b>

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
<b>Прочие расходы</b>		
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	(612)	(210)
Убыток от выбытия объектов незавершенного строительства	(23)	-
Прочие налоги	(222)	(156)
Прочие расходы	(209)	(240)
Убыток от обесценения запасов (примечание 11)	(124)	-
Штрафы и пени уплаченные	(93)	(252)
Убыток от выбытия основных средств	-	(60)
Расходы на благотворительность	(11)	(32)
<b>Прочие расходы</b>	<b>(1 294)</b>	<b>(950)</b>
<b>Прочие расходы, нетто</b>	<b>(1 013)</b>	<b>268</b>

## 9 Финансовые доходы и расходы

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
<b>Признанные в составе прибыли и убытка</b>		
<b>Финансовые доходы</b>		
Процентные доходы по методу эффективной процентной ставки:		
-Банковские депозиты – по амортизированной стоимости	793	1 740
-Денежные средства и их эквиваленты (кроме банковских депозитов)	70	545
-Процентный доход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	56	131
-Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	56	109
<b>Итого процентный доход от финансовых активов, оцененных по амортизированной стоимости</b>	<b>975</b>	<b>2 525</b>
Восстановление обесценения инвестиций и авансов выданных	-	57
Доходы от списания кредиторской задолженности	9	11
Доход от курсовых разниц, нетто	328	-
<b>Финансовые доходы - прочие доходы</b>	<b>337</b>	<b>68</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости:		
- Процентные расходы – по кредитам и займам, в том числе:	(4 860)	(4 445)
Стоимость корпоративного долга	(1 999)	(2 208)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – по льготной ставке	(1 466)	(797)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – корректировка до базовой ставки	(1 395)	(1 440)
- Амортизация дисконта по прочей кредиторской задолженности	(1 682)	(1 677)
- Процентные расходы по аренде	(370)	(375)
- Процентный расход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	-	(34)
Чистый убыток по курсовым разницам	-	(282)
Убыток от обесценения финансовых инструментов и авансов выданных	(27)	-
Прочие финансовые расходы	-	(50)
<b>Финансовые расходы</b>	<b>(6 939)</b>	<b>(6 863)</b>
<b>Чистые финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка</b>	<b>(5 627)</b>	<b>(4 270)</b>

## 10 Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка компании согласно Закону «О налоге на прибыль» Республики Кипр составляет 12,5%. Применяемая ставка для кипрских дочерних организаций составляет 12,5%. Для российских компаний в составе группы применимая ставка налога на прибыль составляет 20% (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года: 20%).

### Расход по налогу на прибыль

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Расход по текущему налогу на прибыль	1 688	1 781
Доначислено/(восстановлено) за прошлые периоды	(44)	1
	<u>1 644</u>	<u>1 782</u>
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	(1 142)	(368)
<b>Расход по налогу на прибыль</b>	<u><b>502</b></u>	<u><b>1 414</b></u>

### Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку процента налога 20% :

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Прибыль до налогообложения	(1 617)	13 086
Налог по установленной ставке 20%	(323)	2 617
<i>Корректировки на:</i>		
Доначислено/(восстановлено) за прошлые периоды	(43)	1
Списание налоговых убытков перенесенных на будущее	48	19
Непризнанные налоговые активы по налоговым убыткам	12	-
(Доходы)/расходы, не принимаемые для целей налогообложения, нетто, в том числе:	808	(1 223)
- Прибыль от выгодной покупки "Юит Россия"	-	(2 393)
- Проценты по кредитам на финансирование сделки по приобретению АО "Эталон-Финанс"	220	324
- Амортизация дисконта по кредиторской задолженности за приобретение 88% уставного капитала ООО «СЗ «ЗИЛ-ЮГ»	127	156
- Прочие расходы, не подлежащие вычету в налоговых целях	462	690
<b>Расход по налогу на прибыль</b>	<u><b>502</b></u>	<u><b>1 414</b></u>

Группа проводит сверку по налоговой ставке в размере 20%, которая применяется в Российской Федерации, а не по национальной налоговой ставке материнской компании в Республике Кипр (12,5%), поскольку источником большей части облагаемого налогом дохода Группы является Российская Федерация.

## 11 Запасы

млн. руб.	<u>30 июня 2023</u>	<u>31 декабря 2022</u>
<i><b>Запасы в стадии строительства</b></i>		
Собственные квартиры в стадии строительства	98 148	100 230
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	15 915	13 304
Места в паркингах в стадии строительства	11 380	9 988
	<u><b>125 443</b></u>	<u><b>123 522</b></u>
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(3 721)	(3 922)
<i><b>Итого запасы в стадии строительства</b></i>	<u><b>121 722</b></u>	<u><b>119 600</b></u>
<i><b>Запасы - готовая продукция</b></i>		
Собственные квартиры	15 021	6 470
Встроенные коммерческие помещения	5 717	5 619
Места в паркингах	8 247	8 437
	<u><b>28 985</b></u>	<u><b>20 526</b></u>
Резерв под обесценение готовой продукции	(3 980)	(3 654)
<i><b>Итого запасы - готовая продукция</b></i>	<u><b>25 005</b></u>	<u><b>16 872</b></u>
<i><b>Прочие запасы</b></i>		
Строительные материалы	2 371	2 079
Отдельно стоящие коммерческие помещения в стадии строительства	3 928	3 226
Земельные участки в индустриальном парке	687	706
Прочее	164	39
	<u><b>7 150</b></u>	<u><b>6 050</b></u>
Резерв под обесценение прочих запасов	(2)	(3)
<i><b>Итого прочие запасы</b></i>	<u><b>7 148</b></u>	<u><b>6 047</b></u>
<b>Итого</b>	<u><b>153 875</b></u>	<u><b>142 519</b></u>

Объекты недвижимости в стадии строительства на сумму 81 642 млн. руб. относятся к строительным проектам, которые будут завершены в срок более 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2022: 80 862 млн. руб.).

При реализации нескольких проектов застройки Группе необходимо построить и передать городским властям объекты социальной инфраструктуры. По состоянию на 30 июня 2023 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составила 1 293 млн. руб. и включена в состав готовой продукции и объектов незавершенного строительства (31 декабря 2022: 1 566 млн. руб.).

Объекты социальной инфраструктуры отражаются в составе себестоимости продаж квартир, к которым относятся данные объекты социальной инфраструктуры.

**а) Резерв под обесценение запасов**

Ниже показаны изменения в резерве под обесценение запасов:

млн. руб.	2023	2022
Остаток на 1 января	7 579	7 357
Начисление резерва	1 136	1 478
Восстановление резерва	(1 012)	(3 090)
<b>Остаток на 30 июня</b>	<b>7 703</b>	<b>5 745</b>

При оценке резерва под обесценение мест в паркингах были использованы следующие допущения:

- Денежные потоки прогнозировались на основе ожидаемого периода продаж, равного периоду оборачиваемости парковочных мест, который рассчитан на основе исторической информации по договорам с покупателями;
- Ставка дисконтирования – 9,73% годовых (взвешенная ипотечная ставка на вторичном рынке недвижимости) (31 декабря 2022 года: 9,35%);
- Темпы инфляции – 4,00% - 5,00% годовых (31 декабря 2022 года: 4,00% - 5,00% годовых);
- При отсутствии исторической информации по договорам на парковочные места Группа рассматривала исторические данные по аналогичным парковочным местам.

Расчет чистой стоимости реализации парковочных мест связан с существенными неопределенностями, и резерв под обесценение является оценочным.

Следующая таблица показывает изменения основных исходных данных и чувствительность оценки резерва под обесценение:

	30 июня 2023		
	Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)
Рост ставки дисконтирования	2%	10%	689
Рост ставки инфляции	2%	-2%	(112)
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	(1)	8%	533
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не законтрактованным площадям	-2%	3%	205
	31 декабря 2022		
	Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)
Рост ставки дисконтирования	2%	7%	263
Рост ставки инфляции	2%	-10%	(403)
Снижение оборачиваемости готовой продукции	(1)	4%	143
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не законтрактованным площадям	-2%	3%	139

**d) Залоги**

По состоянию на 30 июня 2023 года запасы, балансовая стоимость которых составила 120 688 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 113 259 млн. руб.), переданы в залог под обеспечение кредитов и проектного финансирования, см. примечание 15.

**e) Затраты на приобретение строительных проектов (земельные участки)**

В следующей таблице показаны платежи за приобретение строительных проектов (земельных участков), а также сопутствующие расходы в отчетном периоде.

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Затраты на приобретение прав на земельные участки в отчетном периоде	5 508	11 651
<i>включая платежи за изменение вида разрешенного использования земельных участков</i>	<i>1 287</i>	<i>1 089</i>
Арендные платежи за земельные участки	393	459
<b>Итого</b>	<b>5 901</b>	<b>12 110</b>



## 12 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн. руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
<i>Долгосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	1 576	1 544
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(715)	(8)
<b>Долгосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва</b>	<b>861</b>	<b>1 536</b>
Прочая дебиторская задолженность	21	36
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	-	(3)
<b>Прочая долгосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва</b>	<b>21</b>	<b>33</b>
<b>Итого долгосрочная дебиторская задолженность</b>	<b>882</b>	<b>1 569</b>
<i>Краткосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	8 282	7 447
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(860)	(809)
<b>Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва</b>	<b>7 422</b>	<b>6 638</b>
Авансы выданные	13 002	12 613
Резерв под обесценение авансов выданных	(152)	(144)
<b>Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва</b>	<b>12 850</b>	<b>12 469</b>
НДС к возмещению	6 610	7 343
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	450	336
Прочие налоги к возмещению	185	152
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	184	142
Прочая дебиторская задолженность	3 186	3 243
	<b>10 615</b>	<b>11 216</b>
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(1 046)	(1 271)
<b>Прочая краткосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва</b>	<b>9 569</b>	<b>9 945</b>
<b>Итого краткосрочная дебиторская задолженность</b>	<b>29 841</b>	<b>29 052</b>
<b>Итого</b>	<b>30 723</b>	<b>30 621</b>

По состоянию на 30 июня 2023 года нефинансовые активы, представленные авансами поставщикам, НДС и прочими налогами к возмещению, составили 20 095 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 19 938 млн. руб.).

### 13 Денежные средства и их эквиваленты

млн. руб.	<u>30 июня 2023</u>	<u>31 декабря 2022</u>
Денежные средства в банках, в рублях	1 004	1 162
Денежные средства в банках, прочая валюта	13	288
Денежные средства в кассе	2	1
Переводы в пути	58	-
Краткосрочные депозиты (со сроком менее 3-х месяцев)	24 610	22 360
<b>Итого</b>	<b><u>25 687</u></b>	<b><u>23 811</u></b>

Группа размещает денежные средства в крупных российских банках с кредитными рейтингами, присвоенными российскими рейтинговыми агентствами, на уровне ruAAA, ruAA+, ruAA, ruA+, ruA, ruA-.

По состоянию на 30 июня 2023 года наиболее существенная часть денежных средств и их эквивалентов, размещенных в одном банке, составила 8 867 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 9 456 млн. руб.). По состоянию на 30 июня 2023 года у Группы имеются непогашенные кредиты и займы от банка, в котором она удерживает наиболее существенную часть денежных средств и их эквивалентов, на сумму 63 664 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 66 304 млн. руб.).

#### Остаток денежных средств на эскроу-счетах – дополнительная информация

млн. руб.	<u>30 июня 2023</u>	<u>31 декабря 2022</u>
Эскроу-счета	47 875	60 362

Изменения в составе денежных средств на эскроу-счетах непризнанных в балансе в отчетном периоде указаны в таблице ниже.

млн. руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Остаток на 1 января</b>	60 362	59 752
Поступление денежных средств на эскроу-счета	18 876	18 509
Приобретение дочерней организации	-	12 130
Раскрытие эскроу-счетов	(31 363)	(13 075)
<b>Остаток на 30 июня</b>	<b><u>47 875</u></b>	<b><u>77 316</u></b>

## 14 Капитал и резервы

### а) Дивиденды

В первом полугодии 2023 года Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды (в первом полугодии 2022 года - не объявляла и не выплачивала).

Руководствуясь принципом равного обращения со всеми акционерами, Совет директоров Компании отложил рассмотрение вопроса о выплате дивидендов до снятия действующих ограничений.

### б) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основан на прибыли, приходящейся на долю держателей обыкновенных акций Компании, поделенной на средневзвешенное количество находящихся в обращении акций в отчетном периоде, составившем 383 441 416 штуки (в первом полугодии 2022 года: 383 441 416 штуки). У Компании нет акций с потенциальным разводняющим эффектом.

## 15 Кредиты и займы

В данном примечании указана информация о договорных условиях предоставленных Группе кредитов и займов.

млн. руб.	<u>30 июня 2023</u>	<u>31 декабря 2022</u>
<i><b>Долгосрочные обязательства</b></i>		
Обеспеченные банковские кредиты	8 710	12 423
Обеспеченное проектное финансирование	51 490	51 273
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	1 729	306
Необеспеченные выпущенные облигации	19 889	9 968
	<u><b>81 818</b></u>	<u><b>73 970</b></u>
<i><b>Краткосрочные обязательства</b></i>		
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	9 034	7 751
Краткосрочная часть обеспеченного проектного финансирования	7 450	3 489
Краткосрочная часть необеспеченных банковских и прочих кредитов	701	2 705
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	164	5 173
<b>Итого</b>	<u><b>17 349</b></u>	<u><b>19 118</b></u>

## Условия и график погашения задолженности

Условия непогашенных кредитов указаны в таблице ниже

млн. руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка на 30 июня	Год погашения	30 июня 2023		31 декабря 2022	
				Номинальна я стоимость	Балансовая стоимость	Номинальна я стоимость	Балансова я стоимость
<b>Обеспеченные банковские кредиты</b>							
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - 10,75%	2024	21 741	21 198	23 462	22 792
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,65% - 4%	2026	13 086	12 152	5 320	4 679
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	КС ЦБ РФ + 3%	2027	11 714	11 662	12 449	12 354
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - 13,75%	2025	10 004	9 873	18 841	18 317
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,05%	2030	6 976	6 570	5 478	4 970
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	КС ЦБ РФ + 2,35%	2024	6 090	6 082	7 835	7 820
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,70% - 4%	2027	5 056	4 779	1 323	1 213
Обеспеченный банковский кредит	рубль	0,01% - 11,01%	2023	2 752	2 740	2 647	2 647
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 4%	2028	1 007	816	173	144
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,5%	2024	584	512	-	-
Обеспеченный банковский кредит	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,7%	2025	331	300	-	-
<b>Итого обеспеченные банковские кредиты</b>				<b>79 341</b>	<b>76 684</b>	<b>77 528</b>	<b>74 936</b>

млн. руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка на 30 июня	Год погашения	30 июня 2023		31 декабря 2022	
				Номинальна я стоимость	Балансовая стоимость	Номинальна я стоимость	Балансова я стоимость
<b>Необеспеченные банковские и прочие кредиты</b>							
Необеспеченный банковский кредит	рубль	7,15% - 10,40%	2025	2 379	2 380	100	100
Необеспеченный банковский кредит	рубль	0,01%	2023	50	50	100	100
<b>Итого необеспеченные банковские и прочие кредиты</b>				<b>2 429</b>	<b>2 430</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Необеспеченные выпущенные облигации</b>							
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	9,10% - 13,70%	2026	20 164	20 053	10 027	9 995
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	7,95%	2023	-	-	5 148	5 146
<b>Итого необеспеченные выпущенные облигации</b>				<b>20 164</b>	<b>20 053</b>	<b>15 175</b>	<b>15 141</b>
<b>Итого</b>				<b>101 934</b>	<b>99 167</b>	<b>92 903</b>	<b>90 277</b>

По состоянию на 30 июня 2023 года средневзвешенная номинальная процентная ставка по текущему кредитному портфелю составила 7,05% годовых (31 декабря 2022 года: 5,22% годовых).

Банковские кредиты обеспечены запасами балансовой стоимостью 120 688 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 113 259 млн. руб.) (см. примечание 11), залогами акций и долей дочерних компаний, которые совместно представляют собой 89 774 млн. руб. в чистых активах<sup>1</sup> (31 декабря 2022 года: 88 614 млн. руб. в чистых активах) и денежными средствами на залоговых счетах в сумме 5 млн. руб. (31 декабря 2022 года: залога денежных средств нет).

По состоянию на 30 июня 2023 года сумма неиспользованной кредитной линии, которая в будущем может быть использована для операционной деятельности и расчета по капитальным обязательствам, составляет 150 487 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 154 964 млн. руб.).

В соответствии с условиями кредитных договоров и условиями выпуска облигаций от Группы требуется соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий (ковенант).

По состоянию на 30 июня 2023 года по ряду кредитных договоров были нарушены нефинансовые условия. Обязательства не были перенесены в состав краткосрочной задолженности ввиду того, что по кредитным договорам, по условиям которых данные нарушения являются основаниями для досрочного погашения задолженности, Группа получила отказ от претензий со стороны банка на отчетную дату. По состоянию на 31 декабря 2022 года также были получены отказы от претензий со стороны банка.

---

<sup>1</sup> Чистые активы оценены по индивидуальной отчетности соответствующих компаний согласно МСФО.

**16 Резервы**

млн. руб.	Резерв на строительство о соц объектов	Резерв на перенесенные работы	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв по судебным искам	Итого
<b>Остаток на 1 января 2022</b>	8 111	331	117	124	8 683
Начисление резерва	458	1 280	43	145	1 926
Начисление резерва в результате приобретения дочерней организации	355	137	285	16	793
Использование резерва	-	(735)	(27)	(17)	(779)
Высвобождение дисконта	363	-	-	-	363
Восстановление резерва	(67)	7	-	(17)	(77)
<b>Остаток на 30 июня 2022</b>	<b>9 220</b>	<b>1 020</b>	<b>418</b>	<b>251</b>	<b>10 909</b>
<b>Остаток на 1 января 2023</b>	8 419	436	406	200	9 461
Начисление резерва	1 294	1 065	28	98	2 485
Использование резерва	(2 537)	(839)	(33)	(31)	(3 440)
Высвобождение дисконта	739	-	-	-	739
Восстановление резерва	-	(18)	-	(90)	(108)
<b>Остаток на 30 июня 2023</b>	<b>7 915</b>	<b>644</b>	<b>401</b>	<b>177</b>	<b>9 137</b>
Долгосрочные резервы	-	-	396	-	396
Краткосрочные резервы	7 915	644	5	177	8 741
<b>Остаток на 30 июня 2023</b>	<b>7 915</b>	<b>644</b>	<b>401</b>	<b>177</b>	<b>9 137</b>

**а) Резерв на гарантийный ремонт**

Резерв на гарантийный ремонт преимущественно относится к жилым помещениям, проданным в отчетном периоде. Резерв основан на оценках с учетом исторического опыта от продажи указанных помещений. Группа ожидает, что расходы в среднем будут понесены в течение трех следующих лет. Резерв на гарантийный ремонт относится к завершенным строительным работам.

**б) Резерв на перенесенные работы**

Группа учитывает резерв по обязательствам о дополнительных расходах, связанных с благоустройством и другими работами после завершения строительства жилого здания. Резерв оценивается на основе исторического опыта. Группа ожидает, что расходы будут понесены в течение следующего года.

**с) Резерв под судебные иски**

Группа учитывает резерв под судебные иски при наличии вероятности наступления ответственности предприятия, для погашения обязательств по которой возникнет необходимость оттока ресурсов.

**д) Резерв на строительство социальных объектов**

Резерв на строительство социальных объектов включает в себя обязательства Группы по строительству объектов социальной инфраструктуры, а также резерв по обременительным договорам который начисляется в момент, когда становится вероятным, что совокупные затраты по договору превысят совокупную выручку.

## 17 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн. руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
<i>Долгосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	401	16 933
Арендные обязательства	9 108	4 596
Прочая кредиторская задолженность	261	1 449
	<b>9 770</b>	<b>22 978</b>
<i>Краткосрочная</i>		
Обязательства по договорам	13 563	12 045
Торговая кредиторская задолженность	24 816	11 977
НДС к уплате	5 170	5 531
Задолженность по заработной плате	980	1 450
Прочие налоги к уплате	497	360
Арендные обязательства	3 260	3 215
Прочая кредиторская задолженность	5 154	5 994
	<b>39 877</b>	<b>28 527</b>
<b>Итого</b>	<b>63 210</b>	<b>63 550</b>

Обязательства по договорам представляют собой авансы от покупателей.

Краткосрочная торговая кредиторская задолженность преимущественно представлена обязательством на сумму 19 802 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 23 168 млн. руб., из которых 16 340 млн. руб. были отражены в составе долгосрочной торговой кредиторской задолженности и 6 828 млн. руб. в составе краткосрочной торговой кредиторской задолженности) за покупку 88% уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ» (компания, владеющей земельным участком в Москве) к оплате в 2024 г.

Существенное изменение арендных обязательств на 30 июня 2023 года обусловлено заключением дополнительных соглашений к договорам аренды земли за смену назначения земельных участков по проекту «Shagal» на сумму 5 655 млн. руб. Актив в форме права пользования отражен в составе Запасов.

По состоянию на 30 июня 2023 года, нефинансовые обязательства, представленные обязательствами по договорам, НДС, прочими налогами к уплате и обязательствами по строительству социальной инфраструктуры, учтенных в составе резервов составили 27 423 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 26 355 млн. руб.).

Пояснения о существенных изменениях обязательств по договорам в отчетном периоде указаны в примечании 5.



## 18 Финансовые инструменты

### а) Классификация и справедливая стоимость

В таблице ниже показана балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, включая их уровни иерархии справедливой стоимости.

млн. руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
	Амортизируемая стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
<b>30 июня 2023</b>					
<b>Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
Торговая дебиторская задолженность	8 283	<b>8 283</b>	-	7 772	<b>7 772</b>
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	2 345	<b>2 345</b>	-	2 187	<b>2 187</b>
Займы выданные	338	<b>338</b>	-	212	<b>212</b>
Денежные средства и их эквиваленты	25 687	<b>25 687</b>	25 687	-	<b>25 687</b>
	<b>36 653</b>	<b>36 653</b>	<b>25 687</b>	<b>10 171</b>	<b>35 858</b>
<b>Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
Обеспеченные банковские кредиты	(17 744)	<b>(17 744)</b>	-	(18 182)	<b>(18 182)</b>
Обеспеченное проектное финансирование	(58 940)	<b>(58 940)</b>	-	(57 376)	<b>(57 376)</b>
Необеспеченные банковские кредиты	(2 430)	<b>(2 430)</b>	-	(2 336)	<b>(2 336)</b>
Необеспеченные выпущенные облигации	(20 053)	<b>(20 053)</b>	(19 682)	-	<b>(19 682)</b>
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(43 981)	<b>(43 981)</b>	-	(41 852)	<b>(41 852)</b>
	<b>(143 148)</b>	<b>(143 148)</b>	<b>(19 682)</b>	<b>(119 746)</b>	<b>(139 428)</b>

млн. руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
	Амортизируемая стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
<b>31 декабря 2022</b>					
<b>Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
Торговая дебиторская задолженность	8 174	<b>8 174</b>	-	8 014	<b>8 014</b>
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов)	2 147	<b>2 147</b>	-	2 138	<b>2 138</b>
Займы выданные	277	<b>277</b>	-	139	<b>139</b>
Денежные средства и их эквиваленты	23 811	<b>23 811</b>	23 811	-	<b>23 811</b>
	<b>34 409</b>	<b>34 409</b>	<b>23 811</b>	<b>10 291</b>	<b>34 102</b>
<b>Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
Обеспеченные банковские кредиты	(20 174)	<b>(20 174)</b>	-	(19 859)	<b>(19 859)</b>
Обеспеченное проектное финансирование	(54 762)	<b>(54 762)</b>		(44 529)	<b>(44 529)</b>
Необеспеченные банковские кредиты	(3 011)	<b>(3 011)</b>	-	(2 946)	<b>(2 946)</b>
Необеспеченные выпущенные облигации	(15 141)	<b>(15 141)</b>	(14 129)	-	<b>(14 129)</b>
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(45 615)	<b>(45 615)</b>	-	(42 392)	<b>(42 392)</b>
	<b>(138 703)</b>	<b>(138 703)</b>	<b>(14 129)</b>	<b>(109 726)</b>	<b>(123 855)</b>

Справедливая стоимость финансовых активов, возникших в результате применения льготной ставки по кредитам с покрытием средствами на счетах эскроу приблизительно равна их балансовой стоимости.

Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств рассчитывается методом количественной оценки договорных денежных потоков и оставшихся договорных сроков погашения, дисконтированных по следующим ставкам:

	Фактор дисконтирования	30 июня 2023	31 декабря 2022
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в течение периода	9,86%	9,35%
Займы выданные			
Необеспеченные банковские кредиты и выпущенные облигации, торговая и прочая кредиторская задолженность	Средневзвешенные процентные ставки по облигациям АО "Эталон-Финанс"	12,82%	12,63%

## 19 Операции со связанными сторонами

### а) Операции с участием руководящих сотрудников и членов их семей

#### (i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, ключевые руководящие сотрудники получили следующее вознаграждение, учтенное в составе расходов на персонал:

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Заработная плата и премии	137	159
	<u>137</u>	<u>159</u>

### б) Операции со связанными сторонами под контролем ПАО «АФК Система»

#### (i) Выручка

млн. руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		30 июня 2023	31 декабря 2022
	2023	2022		
Прочие связанные стороны	99	441	302	280
	<u>99</u>	<u>441</u>	<u>302</u>	<u>280</u>

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

#### (ii) Расходы

млн. руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		30 июня 2023	31 декабря 2022
	2023	2022		
Прочие связанные стороны	(311)	(35)	597	1 255
	<u>(311)</u>	<u>(35)</u>	<u>597</u>	<u>1 255</u>

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

**(iii) Займы**

млн. руб.	Сумма займов выданных/полученных		Задолженность	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	2023	2022	30 июня 2023	31 декабря 2022
Займы выданные	-	-	2	73
Займы полученные	100	-	(3 012)	(2 911)
	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>(3 010)</b>	<b>(2 838)</b>

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

**(iv) Прочие операции**

млн. руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	2023	2022	30 июня 2023	31 декабря 2022
Денежные средства и их эквиваленты в связанных банках	4 476	21 662	863	261
Прибыль от инвестиций в ассоциированные и другие организации	-	6	-	(19)
Приобретение земельных участков	-	-	(230)	(205)
Проценты по депозитам	34	499	-	-
Проценты к оплате	(122)	(132)	(3)	(34)
	<b>4 388</b>	<b>22 035</b>	<b>630</b>	<b>3</b>

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

В течении отчетного периода по договору проектного финансирования совместного предприятия, учитываемого в по методу долевого участия, была заложена 50% доля в его уставном капитале. На 30 июня 2023 года сумма залога составила 140 млн. руб. (31 декабря 2022 года: залога нет).

**20 События после отчетной даты**

17 июля 2023 года на заседании Совета директоров Компании было принято решение о прекращении листинга глобальных депозитарных расписок Компании (ГДР) на Лондонской фондовой бирже (LSE). Компания обратилась в Управление по финансовому надзору Великобритании (FCA) с просьбой прекратить листинг ГДР Компании, и к Лондонской фондовой бирже с просьбой отменить допуск ГДР к торгам на Основном рынке биржи. В соответствии с Правилами листинга, листинг ГДР на Лондонской фондовой бирже прекратился 16 августа 2023 года.

7 июля 2023 года Банк России принял решение о регистрации проспекта эмиссии ГДР Компании и разрешил публичное обращение ГДР Компании в Российской Федерации. После прекращения листинга на Лондонской фондовой бирже Компания сохраняет листинг ГДР на Московской бирже.

4 августа 2023 года был принят Федеральный Закон № 414-ФЗ, который ввел налог на сверхприбыль для ряда компаний, зарегистрированных в Российской Федерации, величина средней налогооблагаемой прибыли которых за годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021, превышает 1 млрд. рублей. Это налог разового характера, рассчитываемый как превышение средней арифметической величины налогооблагаемой прибыли за годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021, над средней арифметической величиной налогооблагаемой прибыли за годы, закончившиеся 31 декабря 2019 и 2018, умноженное на налоговую ставку 10%.

Налог на сверхприбыль уплачивается не позднее 28 января 2024 года, при этом налогоплательщик имеет право уменьшить сумму начисленного налога на сверхприбыль на сумму налогового вычета. Размер налогового вычета определяется как сумма обеспечительного платежа, уплаченная в течение периода с 1 октября по 30 ноября 2023 года, при этом налоговый вычет не может превышать половину суммы налога, исчисленного в порядке, установленном ФЗ.

Ряд дочерних организаций Группы подпадают под критерии обложения данным налогом. С учетом намерений осуществить обеспечительный платеж в сроки, указанные выше, руководство Группы оценивает сумму начисления налога на сверхприбыль в размере 309 млн. руб., который будет отражен по статье текущий налог на прибыль в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе во второй половине года, заканчивающегося 31 декабря 2023 года.

#### **Финансовые события**

После отчетной даты Группа погасила кредиты и займы, не погашенные по состоянию на 30 июня 2023 года, на общую сумму 5 612 млн. руб.

После отчетной даты Группа получила дополнительные транши по кредитам на общую сумму 8 287 млн. руб. по номинальным процентам ставкам 0,01%-14,90% с погашением до 2030 года.

## **Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО (в отношении которой не проводилась обзорная проверка)**

Нижеследующие показатели, не относящиеся к МСФО, необходимо рассматривать и учитывать в дополнение, но не вместо информации, указанной в консолидированной финансовой отчетности. Данные показатели не были единообразно рассчитаны всеми компаниями, в том числе в отрасли, в которой ведет деятельность Группа. Таким образом, используемые Группой показатели, не предусмотренные требованиями МСФО, могут быть несопоставимы с аналогичными показателями и данными, которые предоставляют другие компании.

Группа считает, что скорректированное соотношение чистой задолженности к скорректированной прибыли до уплаты процентов, налогов и учета амортизации (ЕБИТДА), совместно с оценками, рассчитанными согласно МСФО, дает полезную информацию и дополнительное понимание ключевых результатов ее деятельности. Данную информацию, не относящуюся к МСФО, необходимо рассматривать и учитывать в дополнение, но не вместо информации, указанной в консолидированной финансовой отчетности.

### **Отношение скорректированной чистой задолженности к скорректированной ЕБИТДА**

млн. руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Кредиты и займы	99 167	93 088
Денежные средства и их эквиваленты	(25 687)	(23 811)
Обязательства по договорам в отчетном сегменте "Жилая недвижимость"	12 138	8 944
Запасы в стадии строительства, см. примечание	(121 722)	(119 600)
<b>Скорректированный Чистый долг</b>	<b>(36 104)</b>	<b>(41 379)</b>
	<b>За 12 месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Валовая прибыль	29 440	23 742
Общие и административные расходы	(7 693)	(5 889)
Коммерческие расходы	(5 385)	(4 655)
Скорректированный результаты от операционной деятельности	16 362	13 198
Амортизация, включая активы в форме права пользования	1 162	561
<b>ЕБИТДА</b>	<b>17 524</b>	<b>13 759</b>
Распределение цены сделки (РРА) от покупки "Эталон-Финанс" (до 2022 года Лидер-Инвест), учтенной в себестоимости продаж	1 997	2 488
<b>Скорректированный показатель ЕБИТДА</b>	<b>19 521</b>	<b>16 247</b>
<b>Скорректированный показатель Чистый долг/ЕБИТДА</b>	<b>(1,85)</b>	<b>(2,44)</b>

Скорректированный чистый долг представляет собой суммарную величину кредитов и займов за вычетом денежных средств и их эквивалентов, а также банковских депозитов на срок более 3 месяцев, за вычетом договорных обязательств в сегменте «Жилая недвижимость», и за вычетом стоимости объектов незавершенного строительства. Скорректированный чистый долг показывает чистую задолженность Группы и является индикатором общей устойчивости показателей статей баланса.

Скорректированная EBITDA представляет собой валовую прибыль за последние 12 месяцев, скорректированную на общехозяйственные и административные расходы, коммерческие расходы, обесценение и амортизацию, а также эффект распределения цены сделки от покупки дочерней организации.

Результатом является эквивалент прибыли (убытка) за период до учета финансовых расходов, расходов на оплату налога на прибыль, обесценения и амортизации, эффекта распределения цены сделки, убытка от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, прибыли от выгодной покупки бизнеса, а также прочих операционных расходов.

Группа считает, что скорректированная EBITDA будет полезна инвесторам, поскольку она представляет собой индикатор устойчивости и эффективности текущих коммерческих операций, в том числе отражает возможность Группы финансировать дискреционные расходы, например, капитальные расходы и прочие инвестиции, а также возможность привлекать и обслуживать долговые обязательства.

Отношение скорректированной чистой задолженности к скорректированной EBITDA используют кредиторы, рейтинговые агентства, а также прочие заинтересованные участники рынка.

#### **Отношение чистой корпоративной задолженности к скорректированной EBITDA**

Чистый корпоративный долг представляет собой чистый долг, скорректированный на сумму проектного финансирования (финансирование с покрытием балансом на эскроу-счетах).

млн. руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Кредиты и займы	99 167	93 088
Обеспеченное проектное финансирование	(58 940)	(54 762)
Итого корпоративные кредиты и займы	40 227	38 326
Денежные средства и их эквиваленты	(25 687)	(23 811)
<b>Чистый корпоративный долг</b>	<b>14 540</b>	<b>14 515</b>
<b>Чистый корпоративный долг/скорректированный EBITDA</b>	<b>0,74</b>	<b>0,77</b>

#### **Изменение в распределении цены сделки (PPA) от приобретения АО «Эталон-Финанс» (до 4 апреля 2022 года – АО «Лидер-Инвест»), учтенное в составе основных средств, инвестиционной недвижимости и запасов**

PPA является значимым не операционным фактором, который существенно влияет на финансовые результаты Группы и продолжит оказывать существенное влияние в течение следующих нескольких лет. Раскрытие данной информации позволяет повысить прозрачность отчетности, а также позволяет пользователям финансовой отчетности верно оценивать эффект PPA на финансовые результаты.

млн. руб.	2023	2022
<b>Остаток на 1 января</b>	14 198	16 485
Учтено в составе себестоимости	(646)	(960)
Восстановление убытка от обесценения запасов, признанного в составе выручки при расторжении контракта	-	209
Учтено в прочих расходах	-	29
<b>Остаток на 30 июня</b>	<b>13 552</b>	<b>15 763</b>

**Годовая прибыль, скорректированная на эффект распределения цены сделки (РРА) от приобретения АО «Эталон-Финанс», а также прибыли от выгодной покупки «ЮИТ Россия»**

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
(Убыток)/прибыль за период	(2 119)	11 672
РРА в составе себестоимости	646	960
Восстановление убытка от обесценения запасов, признанного в составе выручки при расторжении контракта	-	(209)
РРА в составе прочих расходов	-	(29)
Налоговый эффект	(129)	(144)
Прибыль от выгодной покупки	-	(12 038)
<b>(Убыток)/прибыль за период до эффекта распределения цены сделки</b>	<b>(1 602)</b>	<b>212</b>