

Эталон Групп ПИЭЛСИ (Etalon Group PLC)

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность

за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

(неаудированная)

Содержание

Совет директоров и прочие должностные лица	3
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 которых не проводилась обзорная проверка)	49

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)
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 GEORGIU&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

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА

Совет директоров «Эталон Груп ПИЭЛСИ» (далее – «Компания») предоставляет 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 2024 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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, представлены на странице 10 консолидированной сокращенной промежуточной финансовой отчетности.

(а) Выручка

Выручка Группы за шесть месяцев 2024 года составила 57 360 млн. руб. по сравнению с 33 499 млн. руб. за шесть месяцев 2023 года, увеличение составило 23 861 млн. руб. или 71 %.

Выручка в отчетном сегменте «Жилая недвижимость» увеличилась на 22 056 млн. руб. или на 80% в результате совокупного влияния увеличения выручки на 132 % от продажи парковочных мест на 1 696 млн. руб. и увеличения выручки на 26% от продажи встроенных коммерческих помещений на 517 млн. руб. и увеличения выручки на 82% от продажи квартир на 19 843 млн. руб.

Выручка от внешних покупателей в отчетном сегменте «Подрядное строительство» увеличилась на 434 млн. руб. или на 130%.

Выручка от внешних покупателей в отчетном сегменте «Прочие операции» увеличилась на 1 372 млн. руб. или на 25% в результате совокупного влияния увеличения прочей выручки, признаваемой в течении времени на 1 015 млн. руб. или на 31% и увеличения выручки от аренды на 112 млн. руб. или на 39%.

(b) Валовая прибыль

Валовая прибыль за шесть месяцев 2024 года составила 19 568 млн. руб. по сравнению с 11 246 млн. руб. за шесть месяцев 2023 года, прирост составил 8 322 млн. руб. или 74%, главным образом в результате прироста валовой прибыли в отчетном сегменте «Жилая недвижимость» на 7 897 млн. руб. или на 76%.

(c) Результаты от операционной деятельности

Прибыль от операционной деятельности за шесть месяцев 2024 года, составила 10 530 млн. руб. по сравнению с 3 993 млн. руб. за шесть месяцев 2023 года, увеличение составило 6 537 млн. руб. или 164 %, главным образом в результате увеличения валовой прибыли за отчетный период.

Общехозяйственные и административные расходы за шесть месяцев 2024 года увеличились на 459 млн. руб. или на 14%, коммерческие расходы увеличились на 601 млн. руб. или на 25%, прочие расходы увеличились на 1 093 млн. руб. или на 84% по сравнению с результатами за шесть месяцев 2023 года.

(d) Общехозяйственные и административные расходы

Общехозяйственные и административные расходы выросли 459 млн. руб. или на 14%, по причине роста расходов по заработной плате и выплат во внебюджетные фонды на 622 млн. руб. или 36%.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

(е) Прочие доходы и прочие расходы

Прочие расходы увеличились на 1 093 млн. руб. или 84%, главным образом по причине увеличения убытка от обесценения запасов на 1 250 млн. руб.

(f) Чистые финансовые расходы

Чистые финансовые расходы за шесть месяцев 2024 года увеличились на 4 119 млн. руб. или на 73% по сравнению с шестью месяцами 2023 года.

Финансовый доход увеличился на 1 785 млн. руб. или на 530%, по причине изменения справедливой стоимости займа от совместного предприятия на 30 июня 2024 года в сумме 1 732 млн. руб. и увеличения дохода от списания кредиторской задолженности в сумме 306 млн. руб.

Финансовые расходы увеличились на 5 853 млн. руб. или 84%, в связи с ростом корпоративного долга на 2 669 млн. руб. или 134% и ростом процентных расходов по кредитам и займам на 5 769 млн. руб. или 119%.

(g) Расход по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, составил 811 млн. руб. по сравнению с расходом по налогу на прибыль в размере 502 млн. руб. за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, что выше на 309 млн. руб., или 62%.

(h) Убыток за период

Убыток за шесть месяцев 2024 года, составил 1 497 млн. руб., по сравнению с убытком в размере 2 119 млн. руб. за шесть месяцев 2023 года.

Основные риски и неопределенности

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

Разовые, нестандартные события и прочие существенные события

С июля 2024 года была прекращена программа массовой льготной ипотеки, в связи с этим прогнозируется падение спроса и количества новых заключенных договоров.

Изменение в системе налогообложения с января 2025 года в части повышения ставки по налогу на прибыль с 20% до 25%, имеет очевидные негативные последствия на финансовые результаты деятельности Группы.

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.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

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 20 к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Дивиденды

На дату утверждения настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности дивиденды за текущий или прошлый отчетный период 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 акционерам, а будет размещена на корпоративном веб-сайте www.etalongroup.com.

На основании резолюции Совета директоров,

/Подпись/ 

Крифтис Андреас

Директор

/Подпись/ 

Егоров Сергей

Директор

Никосия,

28 августа 2024 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:

(а) Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за период, закончившийся 30 июня 2024 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)(а) 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, член Совета директоров	
КОСОЛАПОВ ИЛЬЯ, Вице-президент по экономике и финансам	

28 августа 2024 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 2024 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 49-51. 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)



28 августа 2024 года

За 6 месяцев, закончившихся
30 июня

млн. руб.	Прим.	2024	2023 *
Выручка	5	57 360	33 499
Себестоимость	6	(37 792)	(22 253)
Валовая прибыль		19 568	11 246
Общехозяйственные и административные расходы	7	(3 702)	(3 243)
Коммерческие расходы		(2 965)	(2 364)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности		(244)	(633)
Прочие доходы	8	260	281
Прочие расходы	8	(2 387)	(1 294)
Результаты от операционной деятельности		10 530	3 993
Процентные финансовые доходы	9	924	975
Финансовые доходы - прочее	9	2 122	337
Финансовые расходы	9	(12 792)	(6 939)
Чистые финансовые расходы		(9 746)	(5 627)
Доля в (убытке)/прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(1 470)	17
Убыток до налогообложения		(686)	(1 617)
Расход по налогу на прибыль	10	(811)	(502)
Чистый убыток за период		(1 497)	(2 119)
Итого совокупный убыток за период		(1 497)	(2 119)
Совокупный убыток, относимый на:			
Акционеров Компании		(1 497)	(2 119)
Неконтролирующие доли участия		-	-
Общий совокупный убыток за период		(1 497)	(2 119)
Убыток на акцию			
Базовый и разводненный убыток на акцию, руб.		(3,90)	(5,53)

* Данные по статьям «Выручка», «Себестоимость» и «Общехозяйственные и административные расходы» за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, были пересмотрены, см. примечание 2 е.

«Эталон Групп ПИЭЛСИ»
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированный)

млн. руб.	Прим.	<u>30 июня 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		6 743	6 184
Нематериальные активы	11	6 599	2 956
Инвестиционная недвижимость		311	344
Инвестиции в совместные предприятия и опцион на приобретение оставшейся доли в совместном предприятии		12 393	13 427
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13	1 738	1 446
Отложенные налоговые активы		13 138	11 298
Итого внеоборотные активы		<u>40 922</u>	<u>35 655</u>
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	12	113 929	117 110
Запасы - готовая продукция	12	18 857	26 525
Прочие запасы	12	9 353	8 400
Авансы выданные	13	13 213	11 175
Затраты на заключение договоров		2 845	1 662
Активы по договорам	5	43 023	31 252
Торговая дебиторская задолженность	13	8 351	5 922
Прочая дебиторская задолженность	13	15 096	10 604
Налог на прибыль к возмещению		1 777	2 325
Прочие краткосрочные вложения		28	37
Денежные средства и их эквиваленты	14	6 999	9 724
Итого оборотные активы		<u>233 471</u>	<u>224 736</u>
Итого активы		<u>274 393</u>	<u>260 391</u>
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал и резервы			
Акционерный капитал	15	2	2
Добавочный капитал	15	26 367	26 367
Резерв под собственные акции	15	(1)	(1)
Нераспределенная прибыль		43 026	44 523
Итого капитал, относимый к собственникам Компании		<u>69 394</u>	<u>70 891</u>
Неконтролирующие доли участия		808	-
Итого капитал		<u>70 202</u>	<u>70 891</u>

«Эталон Групп ПИЭЛСИ»
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированный)

млн. руб.	Прим.	<u>30 июня 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	16	122 062	82 112
Торговая и прочая кредиторская задолженность	18	6 573	8 957
Резервы	17	347	366
Отложенные налоговые обязательства		4 592	3 578
Итого долгосрочные обязательства		<u>133 574</u>	<u>95 013</u>
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	16	20 181	36 499
Торговая и прочая кредиторская задолженность	18	29 673	40 168
Обязательства по договорам	18	12 133	8 597
Налог на прибыль к уплате		463	1 308
Резервы	17	8 167	7 915
Итого краткосрочные обязательства		<u>70 617</u>	<u>94 487</u>
Итого капитал и обязательства		<u>274 393</u>	<u>260 391</u>

Совет директоров утвердил промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность 28 августа 2024 года. Подписано от имени Совета директоров:



Крифтис Андреас

Директор



Егоров Сергей

Директор

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

«Эталон Групп ПИЭЛСИ»
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (неаудированный)*

млн. руб.	Капитал, относимый к собственникам Компании						Итого капитал
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв под собственные акции	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	
Остаток на 1 января 2024	2	26 367	(1)	44 523	70 891	-	70 891
Убыток и общий совокупный убыток за период							
Убыток за период	-	-	-	(1 497)	(1 497)	-	(1 497)
Убыток и общий совокупный убыток за период	-	-	-	(1 497)	(1 497)	-	(1 497)
Операции с собственниками компании, учтенные в капитале							
Приобретение дочерней организации (см.примечание 12)	-	-	-	-	-	808	808
Итого операции с собственниками компании	-	-	-	-	-	808	808
Остаток на 30 июня 2024	2	26 367	(1)	43 026	69 394	808	70 202

«Эталон Групп ПИЭЛСИ»
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (неаудированный)*

млн. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2024	2023
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Убыток за год		(1 497)	(2 119)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		450	403
Прибыль от выбытия основных средств	8	(41)	(197)
(Прибыль)/убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	8	(39)	23
Прибыль от выбытия объектов недвижимости в стадии строительства	8	(6)	-
Убыток от обесценения запасов	12	1 374	124
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности		244	633
Доля в убытке/ (прибыли) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		1 470	(17)
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов		(3)	612
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями, признанный в составе выручки		-	(87)
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке		(3 207)	(1 119)
Финансовые расходы, нетто	9	9 746	5 627
Расход по налогу на прибыль	10	811	502
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале и резервах		9 302	4 385
Изменения запасов	12	9 449	(11 430)
Изменение дебиторской задолженности	13	(10 478)	(2 847)
Изменение активов по договорам	5	(30 161)	(5 641)
Изменение кредиторской задолженности	18	(16 092)	(1 810)
Изменения обязательств по договорам	5	3 536	2 724
Изменение резервов	17	236	(327)
Поток денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(34 208)	(14 946)
Налог на прибыль уплаченный		(2 161)	(1 887)
Проценты уплаченные		(5 342)	(2 588)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности *		(41 711)	(19 421)

«Эталон Групп ПИЭЛСИ»
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (неаудированный)*

млн. руб.	Прим.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия основных средств		677	209
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости		43	6
Проценты полученные		649	919
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(1 640)	(981)
Выдача займов		(370)	-
Погашение займов выданных		-	15
Чистый поток денежных средств, (использованных в)/от инвестиционной деятельности		<u>(641)</u>	<u>168</u>
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Получение кредитов и займов	16	51 071	35 652
Погашение кредитов и займов *	16	(11 014)	(13 683)
Платежи по арендным обязательствам, не включая проценты	16	(426)	(1 168)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		<u>39 631</u>	<u>20 801</u>
Чистый поток денежных средств и их эквивалентов		<u>(2 721)</u>	<u>1 548</u>
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		9 724	23 811
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(4)	328
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	14	<u>6 999</u>	<u>25 687</u>

* Статья «Погашение заемных средств» за шесть месяцев, закончившийся 30 июня 2024 года, не включает погашение проектного финансирования в размере 12 938 млн. руб. (шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года: 16 552 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.

Информация о материнской организации и сторонах, обладающих конечным контролем над Эталон Груп ПИЭЛСИ, не изменилась по сравнению с информацией, раскрытой в консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

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.

На 30 июня 2024 года ключевая ставка ЦБ составила 16%, а 26 июля 2024 года ЦБ увеличил ключевую ставку до 18%.

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 Международным стандартом финансовой отчетности МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Ранее финансовая отчетность составлялась в соответствии с требованиями МСФО, утвержденными в Европейском Союзе, однако с 30 июня 2023 года Группа перешла на МСФО. Этот факт не повлиял на подготовку отчетности в соответствии с МСФО (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 2023 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 2023 года, которая была подготовлена в соответствии с МСФО.

б) Принцип исторической стоимости

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

с) Принцип непрерывности деятельности

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, 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, обеспеченного денежными средствами 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.

Также чистый отток вызван опережающим ростом инвестиций в строительство, в том числе запуск новых проектов, выражающийся в оттоке денежных средств по строкам запасов, активов по договорам, кредиторской задолженности, по сравнению с поступлением денежных средств при раскрытии счетов эскроу по завершении проектов.

На чистый отток денежных средств повлиял существенный рост процентных расходов, связанный с ростом ключевой ставки Центрального Банка (ЦБ).

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 1 июля 2024 года была прекращена программа массовой льготной ипотеки, но в то же время были продлены льготные ипотечные программы для определенных категорий, включая семейную ипотеку на покупку жилья по ставке 6%.

Доступность и стоимость финансирования

Займы балансовой стоимостью 101 398 млн. руб. или 71% от общих непогашенных займов по состоянию на 30 июня 2024 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 ковенантов в 2024 году.

В декабре 2023 года группа обеспечила привлечение кредитной линии, которое позволило погасить краткосрочную кредиторскую задолженность, связанную с приобретением 88% уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ». В июле 2024 года Группа, в целях привлечения капитала, разместила два выпуска цифровых финансовых активов (ЦФА), для розничных и институциональных инвесторов, на общую сумму 1 500 млн. руб. на платформе Альфа-банка. В августе 2024 года Группа разместила еще цифровые финансовые активы (ЦФА) на сумму 1 000 млн. руб. на платформе цифровых активов Сбербанка.

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 2024 году.

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.

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев 2024 года Группа обнаружила и исправила ошибки в отношении отражения выручки и себестоимости от услуг сервисных управляющих организаций в сумме 730 млн. руб.

Выручка и себестоимость, связанные с оказанием услуг сервисных управляющих организаций, была отражена свернуто, как если бы организации выступали в роли агента. В результате детального анализа всех предоставляемых видов услуг, были выделены те услуги, где организации действуют непосредственно как принципал, т.е. несут основные риски и обладают контролем до передачи покупателю, следовательно, выручка и себестоимость по таким услугам должны быть представлены развернуто.

Дополнительно в сравнительном периоде была исправлена ошибка классификации заработной платы сотрудников одной из вспомогательных служб, которая имеет административную функцию. Ранее заработная плата сотрудников данной вспомогательной службы в сумме 251 млн. руб. была некорректно отнесена в состав прочей себестоимости, впоследствии была перенесена в состав общехозяйственных и административных расходов.

Ошибки были исправлены путем пересмотра сравнительных показателей за предыдущий период, как представлено ниже.

За 6 месяцев месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

млн. руб.	До корректировки	Исправление	После корректировки
Выручка	32 769	730	33 499
Себестоимость	(21 774)	(479)	(22 253)
Валовая прибыль	10 995	251	11 246
Общехозяйственные и административные расходы	(2 992)	(251)	(3 243)
Убыток за период	(2 119)	-	(2 119)

Аналогичная классификация применяется в 2024 году.

f) Стандарты и поправки, вступившие в силу в текущем отчетном периоде

В текущем периоде Группа применила указанные ниже поправки к стандартам МСФО и Разъяснениям, выпущенным СМСФО, которые действуют в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года и позже.

- Поправки к МСФО (IAS) 1 "Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных", "Долгосрочные обязательства с ковенантами",
- Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 "Соглашения о финансировании поставщика,
- Поправки к МСФО (IAS) 16 "Обязательства по аренде в операции продажи с обратной арендой".

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 2023 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 2023 года.

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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 и 2023 года.

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.	<u>Жилая недвижимость</u>		<u>Подрядное строительство</u>		<u>Прочее</u>		<u>Итого</u>	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Выручка от внешних покупателей	49 638	27 583	769	335	6 953	5 581	57 360	33 499
<i>Включая:</i>								
Регион Санкт-Петербург	15 240	10 494						
Регион Москва	25 799	13 618						
Прочие регионы	8 599	3 471						
Межсегментная выручка	-	-	13 342	13 329	760	767	14 102	14 096
Итого сегментная выручка	49 638	27 583	14 111	13 664	7 713	6 348	71 462	47 595
Валовая прибыль, скорректированная на РРА (распределение цены сделки) по приобретению "Эталон-Финанс"	18 730	11 032	29	(3)	1 440	863	20 199	11 892
<i>Включая:</i>								
Регион Санкт-Петербург	7 056	5 043						
Регион Москва	9 046	4 417						
Прочие регионы	2 628	1 572						
Валовая прибыль, скорректированная на РРА, %	38%	40%						
<i>Включая:</i>								
Регион Санкт-Петербург	46%	48%						
Регион Москва	35%	32%						
Прочие регионы	31%	45%						

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

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	71 462	47 595
Исключение выручки от продаж между сегментами	(14 102)	(14 096)
Консолидированная выручка	57 360	33 499
Сверка валовой прибыли, скорректированной на распределение цены сделки по приобретению "Эталон-Финанс" (РРА) с убытком до налогообложения		
Итого прибыль отчетных сегментов, скорректированная на РРА	20 199	11 892
РРА в составе себестоимости	(631)	(646)
Консолидированная валовая прибыль	19 568	11 246
Нераспределенные суммы		
Общехозяйственные и административные расходы	(3 702)	(3 243)
Коммерческие расходы	(2 965)	(2 364)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности	(244)	(633)
Прочие доходы	260	281
Прочие расходы	(2 387)	(1 294)
Процентные финансовые доходы	3 046	1 312
Финансовые расходы	(12 792)	(6 939)
Доля в убытке от объекта инвестиций, учтенного методом долевого участия	(1 470)	17
Консолидированный убыток до налогообложения	(686)	(1 617)

5 Выручка

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Выручка от реализации квартир, признаваемая в момент времени	12 243	5 196
Выручка от реализации квартир, признаваемая в течение времени	31 944	19 148
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в момент времени	488	552
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в течение времени	1 980	1 399
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в момент времени	2 016	750
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в течение времени	967	537
<i>Итого выручка в сегменте "Жилая недвижимость" (примечание 4 (а))</i>	<u>49 638</u>	<u>27 582</u>
Выручка по долгосрочным договорам на строительство, признаваемая в течение времени	768	205
Выручка по краткосрочным договорам на строительство, признаваемая в момент времени	1	130
<i>Итого выручка в сегменте "Подрядное строительство" (примечание 4 (а))</i>	<u>769</u>	<u>335</u>
Выручка от реализации строительных материалов, признаваемая в момент времени	2 305	2 061
Прочая выручка, признаваемая в течение времени	4 247	3 232
<i>Итого прочая выручка (примечание 4 (а))</i>	<u>6 552</u>	<u>5 293</u>
Итого выручка по договорам с покупателями	<u>56 959</u>	<u>33 210</u>
Выручка от аренды (примечание 4 (а))	401	289
Итого выручка	<u>57 360</u>	<u>33 499</u>

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 2024	31 декабря 2023
Торговая дебиторская задолженность	10 001	7 279
Активы по договорам	43 023	31 252
Обязательства по договорам	(12 133)	(8 597)

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 активов по договорам и обязательств по договорам в течение отчетного периода представлены в таблице ниже.

млн. руб.	2024		2023	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Остаток на 1 января	31 252	(8 597)	28 733	(12 045)
Выручка, признанная в отчетном периоде, которая была включена в сальдо обязательств по договорам на начало периода	-	5 441	-	11 306
Увеличение за счет денежных средств полученных, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение периода	-	(8 977)	-	(12 824)
Реклассификация из активов по договорам на начало периода в дебиторскую задолженность	(14 608)	-	(19 285)	-
Увеличение в результате заключения новых договоров и изменения процента завершенности за вычетом реклассификации из активов по договорам, возникших в течение периода, в дебиторскую задолженность	26 286	-	8 318	-
Значительный компонент финансирования по МСФО 15	93	-	56	-
Остаток на 30 июня	43 023	(12 133)	17 822	(13 563)
Изменение за период	11 771	(3 536)	(10 911)	(1 518)

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 2024	2024	2025	2026	2027	2028	Итого
млн. руб.						
Жилая недвижимость	40 573	48 389	12 782	3 536	52	105 332
Подрядное строительство	554	-	-	-	-	554
Итого	41 127	48 389	12 782	3 536	52	105 886

По состоянию на 31 декабря 2023	2024	2025	2026	2027	2028	Итого
млн. руб.						
Жилая недвижимость	49 371	17 007	3 920	10	-	70 308
Подрядное строительство	1 317	-	-	-	-	1 317
Итого	50 688	17 007	3 920	10		71 625

По состоянию на 30 июня 2024 года капитализированные затраты на заключение договоров с покупателями в размере 843 млн. руб. будут признаны в составе коммерческих расходов по прошествии более 12 месяцев с отчетной даты (30 июня 2023 года: 259 млн. руб.), а активы по договорам по строительным проектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты в размере 3 450 млн. руб. (30 июня 2023 года: 1 373 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

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру	23 129	12 241
Стоимость земельных участков	4 512	2 689
Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры	942	862
Прочие расходы	2 773	1 404
<i>Итого себестоимость продаж в сегменте "Жилая недвижимость"</i>	<u>31 356</u>	<u>17 196</u>
Себестоимость продаж в сегменте "Подрядное строительство"	740	338
Себестоимость продаж в сегменте "Прочие операции"	5 696	4 719
Итого себестоимость продаж	37 792	22 253

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.

Расходы на оплату труда составили 4 931 млн. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года: 5 571 млн. руб.). Расходы на амортизацию строительной техники и оборудования составили 315 млн. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года: 264 млн. руб.).

7 Общехозяйственные и административные расходы

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Заработная плата и взносы во внебюджетные фонды	2 351	1 729
Услуги	361	660
Прочие расходы	334	281
Амортизация	267	235
Аудиторские и консультационные услуги	147	115
Ремонтно-эксплуатационные расходы	73	69
Материалы	61	66
Прочие налоги	60	49
Банковские услуги и комиссии	48	39
Итого	3 702	3 243

8 Прочие доходы и расходы

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Прочие доходы		
Штрафы и пени полученные	171	47
Прибыль от выбытия основных средств	41	197
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	39	-
Прочие доходы	-	37
Прибыль от выбытия объектов незавершенного строительства	6	-
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	3	-
Прочие доходы	260	281
Прочие расходы		
Убыток от обесценения запасов	(1 374)	(124)
Прочие расходы	(447)	(209)
Прочие налоги	(318)	(222)
Штрафы и неустойки	(162)	(93)
Расходы на благотворительность	(86)	(11)
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	-	(612)
Убыток от выбытия объектов незавершенного строительства	-	(23)
Прочие расходы	(2 387)	(1 294)

9 Финансовые доходы и расходы

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Признанные в составе прибыли и убытка		
Финансовые доходы		
Процентные доходы по методу эффективной процентной ставки:		
-Банковские депозиты – по амортизированной стоимости	616	793
-Денежные средства и их эквиваленты (кроме банковских депозитов)	33	70
-Процентный доход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	93	56
-Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	80	56
Доход по гарантии, выданной по займу совместного предприятия	102	-
Итого процентный доход от финансовых активов, оцененных по амортизированной стоимости	924	975
Изменение справедливой стоимости займа от совместного предприятия	1 732	-
Переоценка стоимости опциона на выкуп оставшейся доли в совместном предприятии	71	-
Доходы от списания кредиторской задолженности	315	9
Доход от курсовых разниц, нетто	-	328
Прочие финансовые доходы	4	-
Финансовые доходы - прочие доходы	2 122	337
Финансовые расходы		
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости:		
- Процентные расходы – по кредитам и займам, в том числе:	(10 629)	(4 860)
Стоимость корпоративного долга	(4 668)	(1 999)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – по льготной ставке	(1 783)	(1 466)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – корректировка до базовой ставки	(4 178)	(1 395)
- Амортизация дисконта по прочей кредиторской задолженности	(1 618)	(1 682)
- Процентные расходы по аренде	(488)	(370)
Чистый убыток по курсовым разницам	(3)	-
Убыток от обесценения финансовых инструментов и авансов выданных	(54)	(27)
Финансовые расходы	(12 792)	(6 939)
Чистые финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка	(9 746)	(5 627)

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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года: 20%).

Расход по налогу на прибыль млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	1 690	1 688
Восстановлено за прошлые периоды	(22)	(43)
	<u>1 668</u>	<u>1 644</u>
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(857)	(1 142)
Расход по налогу на прибыль	811	502
Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку процента налога 20% :		
млн. руб.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Убыток до налогообложения	(686)	(1 617)
Налог по установленной ставке 20%	(137)	(323)
<i>Корректировки на:</i>		
Восстановлено за прошлые периоды	(22)	(43)
(Восстановление ранее признанных отложенных налоговых активов)/ списание ранее признанных отложенных налоговых активов	(27)	48
Непризнанные налоговые активы по налоговым убыткам	-	12
Расходы, не принимаемые для целей налогообложения, нетто, в том числе:	997	808
- Проценты по кредитам на финансирование сделки по приобретению АО "Эталон-Финанс"	167	220
- Амортизация дисконта по кредиторской задолженности	51	127
- Доля Группы в результатах деятельности совместных предприятий	294	-
- Прочие расходы, не подлежащие вычету в налоговых целях	485	462
Расход по налогу на прибыль	811	502

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 Нематериальные активы

млн. руб.	Будущая экономия при подключении к сетям		Будущее право на льготу по аренде земельных участков		Клиентская база	Итого
	Программное обеспечение					
Первоначальная стоимость						
На 1 января 2023	2 547	70	-	43		2 660
Поступления	-	-	-	-	-	-
На 30 июня 2023	2 547	70	-	43		2 660
На 1 января 2024	2 547	405	-	43		2 995
Поступления	-	90	3 594	-	-	3 684
На 30 июня 2024	2 547	495	3 594	43		6 679
Накопленная амортизация						
На 1 января 2023	-	(5)	-	(3)		(8)
Начисленная амортизация за период	(4)	(2)	-	(1)		(7)
На 30 июня 2023	(4)	(7)	-	(4)		(15)
На 1 января 2024	(26)	(8)	-	(5)		(39)
Начисленная амортизация за период	(35)	(6)	-	-		(41)
На 30 июня 2024	(61)	(14)	-	(5)		(80)
Балансовая стоимость						
На 1 января 2023	2 547	65	-	40		2 652
На 30 июня 2023	2 543	63	-	39		2 645
На 1 января 2024	2 521	397	-	38		2 956
На 30 июня 2024	2 486	481	3 594	38		6 599

В 1 полугодии 2024 года Группа приобрела 51% уставного капитала общества с ограниченной ответственностью для совместной реализации со вторым участником общества инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда (складских помещений в Подмосковье).

Несмотря на 51%-ю долю, Группа не имеет контроля над объектом инвестиций, т.к. по условиям договоров на приобретение доли, не имеет большинства в совете директоров общества, не назначает Генерального директора общества, не определяет операционную и финансовую политику общества, должна голосовать солидарно со вторым участником общества, в том числе по вопросам, связанным с распределением прибыли общества. При этом прибыль общества, согласно его уставу, может распределяться непропорционально долям участия участников общества.

Группа также заключила с Правительством Москвы соглашение о реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда, дающее право на получение льготы по оплате арендной платы за аренду земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов.

На основе анализа условий сделок Группа пришла к выводу, что приобретенный актив не образует отдельный бизнес, а вся сделка учитывается как приобретение нематериального актива, дающего право, в случае соблюдения условий инвестиционного проекта, уменьшить платежи за аренду земельных участков строительного проекта «Shagal» в Москве.

12 Запасы

млн. руб.	<u>30 июня 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
<i>Запасы в стадии строительства</i>		
Собственные квартиры в стадии строительства	89 607	94 693
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	17 518	15 580
Места в паркингах в стадии строительства	9 521	8 765
	<u>116 646</u>	<u>119 038</u>
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(2 717)	(1 928)
<i>Итого запасы в стадии строительства</i>	<u>113 929</u>	<u>117 110</u>
<i>Запасы - готовая продукция</i>		
Собственные квартиры	11 883	16 717
Встроенные коммерческие помещения	5 395	5 490
Места в паркингах	7 357	9 511
	<u>24 635</u>	<u>31 718</u>
Резерв под обесценение готовой продукции	(5 778)	(5 193)
<i>Итого запасы - готовая продукция</i>	<u>18 857</u>	<u>26 525</u>
<i>Прочие запасы</i>		
Строительные материалы	2 966	2 627
Отдельно стоящие коммерческие помещения в стадии строительства	5 843	5 380
Прочее	546	395
	<u>9 355</u>	<u>8 402</u>
Резерв под обесценение прочих запасов	(2)	(2)
<i>Итого прочие запасы</i>	<u>9 353</u>	<u>8 400</u>
Итого	<u>142 139</u>	<u>152 035</u>

Объекты недвижимости в стадии строительства на сумму 100 275 млн. руб. относятся к строительным проектам, которые будут завершены в срок более 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2023 года: 113 868 млн. руб.).

При реализации нескольких проектов застройки Группе необходимо построить и передать городским властям объекты социальной инфраструктуры. По состоянию на 30 июня 2024 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составила 763 млн. руб. и включена в состав готовой продукции и объектов незавершенного строительства (31 декабря 2023 года: 829 млн. руб.). Объекты социальной инфраструктуры отражаются в составе себестоимости продаж квартир, к которым относятся данные объекты социальной инфраструктуры.

В марте 2024 года Группа приобрела 65% уставного капитала общества с ограниченной ответственностью, владеющего земельным участком в городе Ростове-на-Дону, за 1 500 млн. руб.

На дату приобретения Группа оценила неконтролирующую долю участия в объекте приобретения, которая дает владельцам оставшейся 35%-й доли право на пропорциональную часть доли участия в признанной величине идентифицируемых чистых активов объекта приобретения, в сумме 808 млн. руб. в составе промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале.

а) Резерв под обесценение запасов

Ниже показаны изменения в резерве под обесценение запасов:

млн. руб.	2024	2023
Остаток на 1 января	7 123	7 579
Начисление резерва	2 613	2 951
Восстановление резерва	(1 239)	(3 407)
Остаток на 30 июня	8 497	7 123

По состоянию на 30 июня 2024 года в результате тестирования чистой стоимости реализации была получена сумма, которая была меньше балансовой стоимости на 8 496 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 7 123 млн. руб.) и на соответствующую сумму был признан резерв в составе прочих расходов (примечание 8). Рост обесценения запасов связан с дополнительно начисленным обесценением на 30 июня 2024 года по ТЦ Летний сад в сумме 1 078 млн. руб. На 30 июня 2024 года резерв под обесценение парковочных мест составил 6 059 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 5 757 млн. руб.).

По состоянию на 30 июня 2024 года балансовая стоимость парковочных мест составляет 16 878 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 18 275 млн. руб.).

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 – 19,69% годовых (взвешенная ипотечная ставка на вторичном рынке недвижимости) (31 декабря 2023 года: 17,1%);
- Темпы инфляции – 4,00% - 6,90% годовых (31 декабря 2023 года: 4,00% - 6,00% 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 2024			
Изменение показателя		Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)
Рост ставки дисконтирования	2%	1%	67
Рост ставки инфляции	2%	-1%	(87)
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	(1)	3%	207
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не заcontractованным площадям	-2%	1%	31
31 декабря 2023			
Изменение показателя		Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)
Рост ставки дисконтирования	2%	3%	153
Рост ставки инфляции	2%	-2%	(88)
Снижение оборачиваемости готовой продукции	(1)	5%	301
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не заcontractованным площадям	-2%	2%	95

б) Залоги

По состоянию на 30 июня 2024 года запасы, балансовая стоимость которых составила 110 756 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 120 261 млн. руб.), переданы в залог под обеспечение кредитов и проектного финансирования, см. примечание 16.

с) Платежи 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	
	2024	2023
Затраты на приобретение прав на земельные участки в отчетном периоде	18 215	5 508
<i>включая платежи за изменение вида разрешенного использования земельных участков</i>	770	1 287
Арендные платежи за земельные участки	220	393
Итого	18 435	5 901

13 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн. руб.	30 июня 2024	31 декабря 2023
<i>Долгосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	2 233	1 953
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(583)	(596)
Долгосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	1 650	1 357
Прочая дебиторская задолженность	92	95
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(4)	(6)
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	88	89
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	1 738	1 446
<i>Краткосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	9 389	6 831
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(1 038)	(909)
Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	8 351	5 922
Авансы выданные	13 358	11 328
Резерв под обесценение авансов выданных	(145)	(153)
Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва	13 213	11 175
НДС к возмещению	10 091	7 510
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	3 347	1 347
Прочие налоги к возмещению	114	92
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	164	120
Прочая дебиторская задолженность	2 427	2 605
	16 143	11 674
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(1 047)	(1 070)
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	15 096	10 604
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	36 660	27 701
Итого	38 398	29 147

По состоянию на 30 июня 2024 года нефинансовые активы, представленные авансами поставщикам, НДС, прочими налогами к возмещению и будущей экономией на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу составили 26 765 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 20 124 млн. руб.).

14 Денежные средства и их эквиваленты

млн. руб.	<u>30 июня 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
Денежные средства в банках, в рублях	298	655
Денежные средства в банках, прочая валюта	1	2
Денежные средства в кассе	-	1
Переводы в пути	3	8
Краткосрочные депозиты (со сроком менее 3-х месяцев)	6 697	9 058
Итого	<u>6 999</u>	<u>9 724</u>

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

По состоянию на 30 июня 2024 года наиболее существенная часть денежных средств и их эквивалентов, размещенных в одном банке, составила 3 242 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 2 684 млн. руб.). По состоянию на 30 июня 2024 года у Группы имеются непогашенные кредиты и займы от банка, в котором она удерживает наиболее существенную часть денежных средств и их эквивалентов, на сумму 3 414 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 2 966 млн. руб.).

По состоянию на 30 июня 2024 года часть краткосрочных депозитов в валюте в сумме 48 млн. руб. ограничена в использовании. (31 декабря 2023 года: 51 млн. руб.).

На 30 июня 2024 года процентные ставки по краткосрочным депозитам варьировались от 12,8% до 16,2% годовых (31 декабря 2023 года: от 12,7% до 16,51% годовых).

Остаток денежных средств на эскроу-счетах – дополнительная информация

млн. руб.	<u>30 июня 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
Эскроу-счета	<u>93 008</u>	<u>77 440</u>

Информация об остатках денежных средств на счетах эскроу (не учитываются в балансе в составе денежных средств и эквивалентов), представлена в таблице ниже.

млн. руб.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Остаток на 1 января	77 440	60 362
Поступление денежных средств на эскроу-счета	33 017	18 876
Раскрытие эскроу-счетов	(17 449)	(31 363)
Остаток на 30 июня	<u>93 008</u>	<u>47 875</u>

15 Капитал и резервы

а) Дивиденды

В первом полугодии 2024 года Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды (в первом полугодии 2023 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 2023 года: 383 441 416 штуки). У Компании нет акций с потенциальным разводняющим эффектом.

16 Кредиты и займы

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

млн. руб.	30 июня 2024	31 декабря 2023
Долгосрочные обязательства		
<i>Оцениваемые по амортизированной стоимости</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	26 422	6 564
Обеспеченное проектное финансирование	68 470	44 054
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	1 170	2 190
Необеспеченные выпущенные облигации	15 521	17 700
Всего обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости	111 583	70 508
<i>Оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</i>		
Прочие необеспеченные кредиты	10 479	11 604
Всего обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	10 479	11 604
Всего долгосрочные обязательства	122 062	82 112
Краткосрочные обязательства		
<i>Оцениваемые по амортизированной стоимости</i>		
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	8 939	6 019
Краткосрочная часть обеспеченного проектного финансирования	4 228	27 794
Краткосрочная часть необеспеченных банковских и прочих кредитов	2 438	310
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	4 576	2 376
Всего краткосрочные обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	20 181	36 499

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 2024		31 декабря 2023	
				Номинальна я стоимость	Балансовая стоимость	Номинальна я стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты							
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,65% - 4,0%	2026	35 646	31 957	24 545	21 625
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС ЦБ РФ + 3,5%	2031	26 692	26 564	-	-
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - 13,75%	2025	17 618	17 140	32 607	31 733
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,05%	2030	11 457	9 039	8 709	7 123
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС ЦБ РФ + 2,35% - 3,0%	2024	8 800	8 796	12 589	12 583
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,70% - 4,0%	2027	12 301	8 303	7 738	5 872
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,75% - 4,0%	2028	6 077	5 275	3 984	3 281
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,7%	2025	1 076	985	800	695
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,5%	2024	-	-	1 389	1 230
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - 7,6%	2024	-	-	289	289
Итого обеспеченные банковские кредиты				119 667	108 059	92 650	84 431

млн. руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка на 30 июня	Год погашения	30 июня 2024		31 декабря 2023	
				Номинальна я стоимость	Балансовая стоимость	Номинальна я стоимость	Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские и прочие кредиты							
Необеспеченный заем от совместного предприятия	рубль	КС ЦБ РФ + 10,0%	2031	9 584	10 479	8 754	11 604
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	10,40% -20,0%	2025	3 027	3 026	2 399	2 399
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	10,00%	2028	315	315	-	-
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	10,00%	2027	167	167	101	101
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	0,01%	2025	100	100	-	-
Итого необеспеченные банковские и прочие кредиты				13 193	14 087	11 254	14 104
Необеспеченные выпущенные облигации							
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	9,10% - 13,70%	2026	20 176	20 097	20 176	20 076
Итого необеспеченные выпущенные облигации				20 176	20 097	20 176	20 076
Итого				153 036	142 243	124 080	118 611

По состоянию на 30 июня 2024 года средневзвешенная номинальная процентная ставка по текущему кредитному портфелю составила 10,2% годовых (31 декабря 2023 года: 8,73% годовых).

Банковские кредиты обеспечены запасами балансовой стоимостью 110 756 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 120 261 млн. руб.) (см. примечание 11), залогами акций и долей дочерних компаний, которые совместно представляют собой 99 753 млн. руб. в чистых активах¹ (31 декабря 2023 года: 89 435 млн. руб.).

По состоянию на 30 июня 2024 года сумма неиспользованной кредитной линии, которая в будущем может быть использована для операционной деятельности и расчета по капитальным обязательствам, составляет 162 838 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 169 012 млн. руб.).

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

По состоянию на 30 июня 2024 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 2023 года также были получены отказы от претензий со стороны банка.

17 Резервы

млн. руб.	Резерв на строительство социальных объектов	Резерв на перенесен ные работы	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв по судебным искам	Итого
Остаток на 1 января 2023	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)
Остаток на 30 июня 2023	7 915	644	401	177	9 137
Остаток на 1 января 2024	6 913	766	366	239	8 284
Начисление резерва	71	839	1	107	1 018
Использование резерва	(424)	(946)	(20)	(13)	(1 403)
Высвобождение дисконта	730	-	-	-	730
Восстановление резерва	-	12	-	(127)	(115)
Остаток на 30 июня 2024	7 290	671	347	206	8 514
Долгосрочные резервы	-	-	347	-	347
Краткосрочные резервы	7 290	671	-	206	8 167
Остаток на 30 июня 2024	7 290	671	347	206	8 514

¹ Чистые активы оценены по индивидуальной отчетности соответствующих компаний по МСФО.

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

18 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн. руб.	30 июня 2024	31 декабря 2023
<i>Долгосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	286	272
Арендные обязательства	4 892	7 181
Прочая кредиторская задолженность и прочие финансовые обязательства	1 395	1 504
	6 573	8 957
<i>Краткосрочная</i>		
Обязательства по договорам	12 133	8 597
Задолженность по оплате права на льготу по аренде земельных участков	3 594	-
Торговая кредиторская задолженность	4 156	20 799
НДС к уплате	8 777	6 566
Задолженность по заработной плате	1 041	1 781
Прочие налоги к уплате	556	578
Арендные обязательства	5 237	3 460
Прочая кредиторская задолженность	6 312	6 984
	29 673	40 168
Итого	48 379	57 722

Обязательства по договорам представляют собой авансы от покупателей.

Задолженность по оплате права на льготу по аренде земельных участков представляет собой обязательство Группы по оплате доли в уставном капитале компании, приобретенной с целью совместной реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда, дающего право на такую льготу (примечание 11).

Прочая краткосрочная кредиторская задолженность, в большей части, представлена обязательствами группы по социальным объектам, которые будут погашены платежами городу. Также в состав прочей кредиторской задолженности включена задолженность в сумме 750 млн. руб. по оплате стоимости приобретения общества с ограниченной ответственностью в Ростове-на-Дону.

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

По состоянию на 30 июня 2024 года, нефинансовые обязательства, представленные обязательствами по договорам, НДС, прочими налогами к уплате составили 21 466 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 15 741 млн. руб.).

19 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		
	Амортизированная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
30 июня 2024					
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Торговая дебиторская задолженность	10 002	10 002	-	8 613	8 613
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	1 632	1 632	-	1 478	1 478
Займы выданные	423	423	-	423	423
Денежные средства и их эквиваленты	6 999	6 999	6 999	-	6 999
	19 056	19 056	6 999	10 514	17 513
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Обеспеченные банковские кредиты	(35 361)	(35 361)	-	(33 342)	(33 342)
Обеспеченное проектное финансирование	(72 698)	(72 698)	-	(69 496)	(69 496)
Необеспеченные банковские кредиты	(3 608)	(3 608)	-	(3 283)	(3 283)
Необеспеченные выпущенные облигации	(20 097)	(20 097)	(17 955)	-	(17 955)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(26 913)	(26 913)	-	(23 476)	(23 476)
	(158 677)	(158 677)	(17 955)	(129 597)	(147 552)
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Прочие необеспеченные кредиты	(10 479)	(10 479)	-	(10 479)	(10 479)
	(10 479)	(10 479)	-	(10 479)	(10 479)

млн. руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
	Амортизированная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
31 декабря 2023					
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Торговая дебиторская задолженность	7 279	7 279	-	6 367	6 367
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	1 744	1 744	-	1 589	1 589
Займы выданные	96	96	-	41	41
Денежные средства и их эквиваленты	9 724	9 724	9 724	-	9 724
	18 843	18 843	9 724	7 997	17 721
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Обеспеченные банковские кредиты	(12 583)	(12 583)	-	(12 454)	(12 454)
Обеспеченное проектное финансирование	(71 848)	(71 848)	-	(70 275)	(70 275)
Необеспеченные банковские кредиты	(2 500)	(2 500)	-	(2 020)	(2 020)
Необеспеченные выпущенные облигации	(20 076)	(20 076)	(18 713)	-	(18 713)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(41 981)	(41 981)	-	(37 869)	(37 869)
	(148 988)	(148 988)	(18 713)	(122 618)	(141 331)
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Прочие необеспеченные кредиты	(11 604)	(11 604)	-	(11 604)	(11 604)
	(11 604)	(11 604)	-	(11 604)	(11 604)

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:

Существенные факторы, влияющие на FV

	Фактор дисконтирования	30 июня 2024	31 декабря 2023
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в течение периода	19,69%	17,10%
Займы выданные	Средневзвешенные процентные ставки по облигациям АО "Эталон-Финанс"	21,85%	17,02%
Необеспеченные банковские кредиты и выпущенные облигации, торговая и прочая кредиторская задолженность			

20 Операции со связанными сторонами

а) Операции с участием руководящих сотрудников и членов их семей

(i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, ключевые руководящие сотрудники получили следующее краткосрочное вознаграждение, учтенное в составе расходов на персонал:

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Заработная плата и премии	132	137
	<u>132</u>	<u>137</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 2024	31 декабря 2023
	2024	2023		
Прочие связанные стороны	591	99	432	175
	<u>591</u>	<u>99</u>	<u>432</u>	<u>175</u>

(ii) Расходы

млн. руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		30 июня 2024	31 декабря 2023
	2024	2023		
Прочие связанные стороны	(26)	(311)	143	5 101
	<u>(26)</u>	<u>(311)</u>	<u>143</u>	<u>5 101</u>

(iii) Займы

млн. руб.	Сумма займов выданных/полученных		Задолженность	
	2024	2023	30 июня 2024	31 декабря 2023
Займы полученные	1 005	100	(4 133)	(3 128)
	<u>614</u>	<u>100</u>	<u>(3 683)</u>	<u>(2 713)</u>

(iv) Прочие операции

млн. руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		30 июня 2024	31 декабря 2023
	2024	2023		
Денежные средства и их эквиваленты в связанных банках	1 775	4 476	448	1 272
Проценты по депозитам	46	34	-	-
Проценты к оплате	(169)	(122)	(5)	(4)
Инвестиции в совместные Предприятия	1 299	-	11 077	12 376
	2 951	4 388	11 520	13 644

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 по методу долевого участия, была заложена 50% доля в его уставном капитале. На 30 июня 2024 года сумма залога составила 311 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 140 млн. руб.).

(v) Выданные поручительства и залоги

В течении отчетного года Группой были заключены договоры поручительства с кредитуемым банком, обеспечивающие исполнение обязательств связанной стороной Группы по кредитным договорам. Данные договоры представляют собой поручительства в сумме 294 млн. руб. по состоянию на 30 июня 2024 года (31 декабря 2023 года: 194 млн. руб.), а также залог имущественных прав (требования) по договорам займов, выданных своей связанной стороне, балансовая стоимость которых на 30 июня 2024 года составила 85 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 15 млн. руб.).

В декабре 2023 года Группа заключила договор цессии со вторым участником совместного предприятия, в соответствии с которым одновременно с будущим приобретением оставшейся доли в совместном предприятии она должна будет погасить задолженность объекта инвестиции перед вторым участником совместного предприятия по договору займа в сумме 11 500 млн. руб. и начисленные проценты по ставке ЦБ + 5% годовых за период с даты заключения договора. Группа отразила обязательство по договору финансовой гарантии в соответствии с МСФО (IFRS) 9 на 30 июня 2024 года в сумме 1 110 млн. руб. (на 31 декабря 2023 года в сумме 1 212 млн. руб.).

В течение отчетного периода Группой был заключен договор залога доли в Уставном капитале совместного предприятия, обеспечивающий заем, выданный вторым участником совместного предприятия. Стоимость доли на 30 июня 2024 года составила 10 767 млн. руб. (на 31 декабря 2023 года: залога нет).

с) Операции с совместным предприятием

(i) Займы

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	Сумма займов выданных/полученных		Задолженность	
	2024	2023	30 июня 2024	31 декабря 2023
Финансовые гарантии	(102)	-	(1 110)	(1 212)
Займы полученные	(606)	-	(10 479)	(11 604)
	(708)	-	(11 589)	(12 816)

В декабре 2023 года, для финансирования приобретения доли в совместном предприятии Группа привлекла заем от совместного предприятия по ставке ЦБ + 10% и выбрала метод оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток. В таблице выше приведена справедливая стоимость займа на 30 июня 2024 года.

(ii) Прочие операции

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	Сумма сделки	
	2024	2023
Доля в прибыли/(убытке) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	(1 470)	-
	(1 470)	-

21 События после отчетной даты

Финансовые события

После отчетной даты Группа погасила кредиты и займы, непогашенные по состоянию на 30 июня 2024 года, на общую сумму 3 934 млн. руб.

После отчетной даты Группа получила дополнительные транши по кредитам на общую сумму 17 473 млн. руб. по номинальным процентам ставкам 0,01%-28% с погашением до 2031 года.

В июле 2024 года Группа, в целях привлечения капитала, разместила два выпуска цифровых финансовых активов (ЦФА), для розничных и институциональных инвесторов, на общую сумму 1 500 млн. руб. на платформе Альфа-банка, которые были проданы в полном объеме. В августе 2024 года Группа разместила еще цифровые финансовые активы (ЦФА) на сумму 1 000 млн. руб. на платформе цифровых активов Сбербанка, также были проданы в полном объеме.

В августе 2024 года Группа заключила договор купли-продажи земельных участков в Ленинградской области для строительства жилой недвижимости. Цена договора составила 4 780 млн. руб. и подлежит оплате восемью траншами с датой последнего платежа не позднее августа 2026 года.

12 июля 2024 года Президент Российской Федерации подписал Закон об изменениях налоговой системы на территории Российской Федерации, предусматривающий изменение базовой ставки налога на прибыль с 20% до 25%, которая начинает применяться с 1 января 2025 года. Предлагаемые изменения окажут существенное влияние на финансовые результаты Группы как в течение второй половины года, заканчивающегося 31 декабря 2024 года, так и в будущих отчетных периодах. Если бы законодательная норма в части увеличения ставки по налогу на прибыль была бы по существу принята по состоянию на 30 июня 2024 года, это бы привело к увеличению отложенных налоговых активов и обязательств на 3 284 млн. руб. и 1 148 млн. руб. соответственно, с одновременным отражением этой разницы в составе расхода по налогу на прибыль в отчете о прибыли и убытке в сумме 2 136 млн. руб. Руководство Группы в настоящий момент проводит более комплексную оценку всех эффектов от пересмотра налогообложения. Уточненная информация будет надлежащим образом раскрыта в консолидированной финансовой отчетности за год, заканчивающийся 31 декабря 2024 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 (ЕВИТДА), 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 скорректированного чистого долга к скорректированной ЕВИТДА

млн. руб.	<u>30 июня 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
Кредиты и займы	142 243	118 611
Денежные средства и их эквиваленты	(6 999)	(9 724)
Обязательства по договорам в отчетном сегменте "Жилая недвижимость"	10 436	6 494
Запасы в стадии строительства, см. примечание 12	(113 929)	(117 110)
Скорректированный чистый долг	<u>31 751</u>	<u>(1 729)</u>

млн. руб.	За 12 месяцев, закончившихся 30 июня	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Валовая прибыль	38 293	29 440
Общие и административные расходы	(7 934)	(7 693)
Коммерческие расходы	(5 759)	(5 385)
Скорректированные результаты от операционной деятельности	<u>24 600</u>	<u>16 362</u>
Амортизация, включая активы в форме права пользования	844	1 162
ЕВИТДА	<u>25 444</u>	<u>17 524</u>
Распределение цены сделки (РРА) от покупки "Эталон-Финанс" (до 2022 года Лидер-Инвест), учтенной в себестоимости продаж	961	1 997
Скорректированная ЕВИТДА	<u>26 405</u>	<u>19 521</u>
Скорректированный чистый долг/скорректированная ЕВИТДА	<u>1,20</u>	<u>(1,85)</u>

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, увеличенную на величину договорных обязательств в сегменте «Жилая недвижимость», и уменьшенную на стоимость 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, амортизацию, а также эффект распределения цены сделки от покупки дочерней организации.

Результатом является эквивалент прибыли (убытка) за период до учета финансовых расходов, расхода по налогу 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 показатель «скорректированная EBITDA» будет полезен инвесторам, поскольку он 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 скорректированного чистого долга к скорректированной EBITDA могут использовать кредиторы и прочие заинтересованные участники рынка.

Отношение чистого корпоративного долга к скорректированной EBITDA

Чистый корпоративный долг представляет собой сумму кредитов и займов за вычетом проектного финансирования (финансирование с покрытием деньгами на счетах эскроу) и за вычетом денежных средств и их эквивалентов.

млн. руб.	30 июня 2024	31 декабря 2023
Кредиты и займы	142 243	118 611
Обеспеченное проектное финансирование	(72 698)	(71 848)
Итого корпоративные кредиты и займы	69 545	46 763
Денежные средства и их эквиваленты	(6 999)	(9 724)
Чистый корпоративный долг	62 546	37 039
Чистый корпоративный долг/скорректированная EBITDA	2,37	1,91

Изменение показателя распределение цены сделки (PPA) от приобретения АО «Эталон-Финанс», учтенного 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 правильно оценивать эффект PPA на финансовые результаты.

млн. руб.	2024	2023
Остаток на 1 января	12 908	14 198
Учтено в составе себестоимости	(631)	(646)
Учтено в прочих расходах	-	-
Остаток на 30 июня	12 277	13 552

Прибыль за отчетный период, скорректированная на эффект распределения цены сделки (PPA) от приобретения АО «Эталон-Финанс»

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024	2023
Убыток и прочий совокупный убыток за период	(1 497)	(2 119)
PPA в составе себестоимости	631	646
Налоговый эффект	(126)	(129)
Убыток за период до эффекта распределения цены сделки	(992)	(1 602)