

Группа компаний «Брусника»

**Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая отчетность
за шесть месяцев, закончившихся
30 июня 2022 года
(неаудировано)**

Содержание

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение неаудированной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года	3
Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	4
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении	7
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале	8
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	11

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение неаудированной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудиторов, содержащимся в представленном на странице 4 Заключении независимых аудиторов по обзорной проверке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении неаудированной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы компаний «Брусника» («Группа»).

Руководство Группы несет ответственность за подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2022 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» (МСФО (IAS) 34).

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- заявление о том, что требования МСФО были соблюдены, и все существенные отступления от МСФО были раскрыты в примечаниях к промежуточной сокращенной консолидированной отчетности; и
- подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности исходя из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- обеспечение соответствия бухгалтерского учета требованиям законодательства и стандартов бухгалтерского учета;
- принятие мер для обеспечения сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г. утверждена:


Круковский А. Н.
Директор ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»
город Екатеринбург, Россия
29 августа 2022 г.



Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

Участникам Общества с ограниченной ответственностью
«Брусника. Строительство и девелопмент»

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении Общества с ограниченной ответственностью «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее «Компания») и его дочерних обществ (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2022 года и соответствующих промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (далее «промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка заключается в направлении запросов, главным образом сотрудникам, отвечающим за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также в проведении аналитических и прочих обзорных процедур. Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, вследствие чего не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Основание для выражения вывода с оговоркой

Группа не представила сравнительные показатели за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года. Представление данных показателей требуется Международными стандартами финансовой отчетности (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». Включение данной информации в заключение не является для нас практически осуществимым.

Вывод с оговоркой

По результатам проведенной обзорной проверки, за исключением влияния обстоятельства, изложенного в разделе «Основание для выражения вывода с оговоркой», мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2022 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».



Адамов Н.А.

АО «Кэпт»

Москва, Россия

29 августа 2022 года

Группа компаний «Брусника»
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года (неаудировано)*

тыс. руб.	Прим.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Выручка	5	13 012 309
<i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>	5	<i>11 265 393</i>
Себестоимость продаж	4	(10 523 167)
<i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>	4	<i>(8 938 307)</i>
Валовая прибыль		<u>2 489 142</u>
Прочие доходы	8	129 836
Коммерческие расходы	6	(491 885)
Административные расходы	7	(1 249 044)
Прочие расходы	9	(181 381)
Результаты операционной деятельности		<u>696 668</u>
Финансовые доходы	10	180 441
Финансовые расходы	10	(2 096 330)
Нетто-величина финансовых расходов	10	<u>(1 915 889)</u>
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	14	16 372
Убыток до налогообложения		<u>(1 202 849)</u>
Доход по налогу на прибыль	11	210 488
Убыток и общий совокупный доход за отчетный период		<u>(992 361)</u>
Убыток и общий совокупный доход за отчетный период, причитающийся:		
Собственнику Компании		<u>(992 361)</u>
Убыток и общий совокупный доход за отчетный период		<u>(992 361)</u>
Результаты операционной деятельности		696 668
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия		16 372
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств)		<u>230 882</u>
Прибыль до вычета финансовых расходов, налогов, амортизации (ЕБИТДА)		<u>943 922</u>

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 34, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Брусника»
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию
на 30 июня 2022 года (неаудировано)

тыс. руб.	Прим.	<u>30 июня 2022 г.</u>	<u>31 декабря 2021 г.</u>
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	12	4 440 735	4 258 874
Инвестиционное имущество		114 944	115 766
Нематериальные активы		521 716	395 488
Инвестиции	14	360 896	287 158
Торговая и прочая дебиторская задолженность		5 938	109 464
Отложенные налоговые активы	11	566 621	290 006
Итого внеоборотных активов		<u>6 010 850</u>	<u>5 456 756</u>
Оборотные активы			
Запасы	13	49 975 676	41 389 083
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15	27 844 890	21 237 903
Инвестиции	14	343 563	74 658
Прочие оборотные активы		224 253	190 726
Предоплата по налогу на прибыль		495 596	412 533
Денежные средства и их эквиваленты	16	9 425 665	8 925 810
Итого оборотных активов		<u>88 309 643</u>	<u>72 230 713</u>
Всего активов		<u>94 320 493</u>	<u>77 687 469</u>
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Капитал	17	101	101
Нераспределенная прибыль		7 720 715	9 364 259
Всего капитала		<u>7 720 816</u>	<u>9 364 360</u>
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	18	57 013 846	38 194 249
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	5 850 810	4 407 531
Отложенные налоговые обязательства	11	1 259 549	1 252 061
Итого долгосрочных обязательств		<u>64 124 205</u>	<u>43 853 841</u>
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	18	14 737 543	9 284 432
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	6 448 605	14 020 949
Налог на прибыль к уплате		6 638	26 756
Резервы	20	1 282 686	1 137 131
Итого краткосрочных обязательств		<u>22 475 472</u>	<u>24 469 268</u>
Всего обязательств		<u>86 599 677</u>	<u>68 323 109</u>
Всего капитала и обязательств		<u>94 320 493</u>	<u>77 687 469</u>

Группа компаний «Брусника»
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года (неаудировано)*

тыс. руб.	Прим.	Капитал, причитающийся собственнику		Итого капитала
		Капитал	Нераспределенная прибыль	
Остаток на 1 января 2022 г.		101	9 364 259	9 364 360
Общий совокупный доход				
Убыток за период		-	(992 361)	(992 361)
Общий совокупный доход за период		-	(992 361)	(992 361)
Операции с собственником				
Операции с собственником, отраженные непосредственно в составе капитала		-	(17 519)	(17 519)
Дивиденды	17	-	(633 664)	(633 664)
Итого операций с собственником		-	(651 183)	(651 183)
Остаток на 30 июня 2022 г.		101	7 720 715	7 720 816

тыс. руб.	Прим.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Убыток за отчетный период		(992 361)
<i>Корректировки:</i>		
Доход по налогу на прибыль	11	(210 488)
Амортизация основных средств и нематериальных активов		230 882
Восстановление резерва под обесценение запасов	13	(8 539)
Убыток от списания прочих запасов (изыскания по бесперспективным проектам)	9	6 779
Убыток от выбытия основных средств	8, 9	9 387
Выбытие обязательств по долгосрочной аренде	8	(20 546)
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	10	1 969
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	10	5 137
Списанная кредиторская задолженность	10	(827)
Восстановление резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	10	(18 234)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	14	(16 372)
Доход от снижения оценочных обязательств	8	(1 915)
Нетто-величина прочих финансовых расходов	10	1 927 844
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		912 716
Изменение запасов		(6 880 985)
Изменение прочих оборотных активов		(33 527)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные (см. дополнительную информацию ниже)*		(9 826 980)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные		(8 139 825)
Изменение начисленных резервов		147 470
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(23 821 131)
Налог на прибыль уплаченный		(160 159)
Проценты уплаченные и затраты на привлечение заемных средств		(840 378)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(24 821 668)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Приобретение основных средств		(275 677)
Приобретение и создание нематериальных активов		(156 230)
Поступления от продажи основных средств		19 648
Выдача займов		(295 592)
Погашение ранее выданных займов		4 308
Проценты полученные		141 438
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(562 105)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Привлечение заемных средств (см. дополнительную информацию ниже)*	18	27 928 053
Погашение заемных средств	18	(1 914 263)
Платежи по обязательствам по аренде		(130 162)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		25 883 628
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		499 855
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	16	8 925 810
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	16	9 425 665

*Группа ведет строительство объектов недвижимости с использованием специальных банковских счетов («эскроу счета»). В рамках данной структуры покупатели недвижимости по договорам долевого участия вносят денежные средства на эскроу счета. Денежные средства, полученные на такие счета, не отражаются в данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности до момента завершения строительства конкретного объекта и раскрытия соответствующего эскроу счета. После раскрытия эскроу счета часть денежных средств будет направлена на погашение задолженности перед банками-кредиторами, возникшей в рамках проектного финансирования, оставшаяся часть денежных средств будет направлена на расчетные счета Группы. Таким образом, в составе потоков от операционной деятельности за шесть месяцев 2022 г. не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченными банками от участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в размере 8 691 254 тыс. руб. В связи с этим, Группа дополнительно представила скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности (как указано выше)	(24 821 668)
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	8 691 254
Итого денежный поток от операционной деятельности и поступления на эскроу счета	(16 130 414)

В течение шести месяцев 2022 г. прошло раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2018 – 2020 гг. Общая сумма поступлений от раскрытия составила 3 998 865 тыс. руб., из которых 3 430 751 тыс. руб. было направлено на погашение проектного финансирования под строительство соответствующих объектов.

Раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2020 – 2021 гг., ожидается в 2022 – 2023 гг.

На денежный поток от операционной деятельности за шесть месяцев 2022 г. оказало влияние существенное изменение кредиторской задолженности. В составе кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2021 г. была учтена задолженность за земельные участки в размере 8,1 млрд руб., которая была погашена за счет привлечения заемного финансирования в 2022 г.

Кроме того, в связи с высокой волатильностью рынка и с постоянно меняющейся ситуацией в экономике страны руководство Группы приняло решение о применении более консервативного подхода в части ценообразования и оценки строительной себестоимости. Группа разработала стратегию продаж, которая позволяет на ранней стадии строительства регулировать стоимость за квадратный метр, тем самым дополнительно контролируя рентабельность проектов.

Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	12
2 Основы учета	14
3 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	16
4 Операционные сегменты	17
5 Выручка	19
6 Коммерческие расходы	21
7 Административные расходы	21
8 Прочие доходы	21
9 Прочие расходы	21
10 Финансовые доходы и расходы	22
11 Налог на прибыль	22
12 Основные средства	24
13 Запасы	25
14 Инвестиции	28
15 Торговая и прочая дебиторская задолженность	28
16 Денежные средства и их эквиваленты	29
17 Капитал	29
18 Кредиты и займы	30
19 Торговая и прочая кредиторская задолженность	33
20 Резервы	34
21 События после отчетной даты	34

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

Материнской компанией Группы является ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее – «Компания»). Компания зарегистрирована в соответствии с законодательством Российской Федерации по адресу Свердловская обл, г. Екатеринбург, ул. Малышева, дом № 51, офис 37/05.

Функции единоличного исполнительного органа в ключевых компаниях Группы исполняет ООО «Брусника. Строительство и девелопмент».

ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» и его дочерние общества составляют Группу компаний Брусника (далее совместно именуемые «Группа», «Брусника»), представляют собой российские общества с ограниченной ответственностью (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации).

Основной деятельностью Группы является строительство жилых многоэтажных домов. Группа осуществляет свою деятельность в семи крупных городах: Тюмень, Сургут, Новосибирск, Екатеринбург, Курган, Москва, Омск, а также в Московской области. Группа имеет сформированный земельный банк на среднесрочную и долгосрочную перспективу и устойчивую ежегодную производственную программу. Особенностью каждого проекта Брусники являются современные фасады домов, благоустроенные по европейским стандартам дворы и детские площадки, функциональные планировки квартир.

Бизнес-идея Брусники основана на стремлении изменить жизнь людей к лучшему, предлагая демократичное жилье нового качества, простоту и надежность покупки, комфорт и функциональность проживания.

Группа следует долгосрочным планам развития в своей деятельности. Особое внимание уделяется качеству строительства, применению технических инноваций и укреплению репутации среди Покупателей.

Ниже представлены значительные компании Группы, регионы и вид их деятельности:

Компания	Сфера деятельности	Процент владения, %	
		30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»	Холдинговая компания	-	-
ООО «Брусника»	Застройщик, управление компаниями Группы	99,9%	99,9%
ООО «Брусника. Организатор строительства»	Генеральный подрядчик	100%	100%
ООО «Европейский берег. Большевичка. Новосибирск»	Застройщик	100%	100%
ООО «СБК Регион»	Застройщик	51%	51%
ООО «Специализированный застройщик «Эстейт»	Застройщик	100%	100%
ООО «Кварталы Экспо. Екатеринбург»	Застройщик	100%	100%
ООО «Квартал Свердловск-Сортировочный. Екатеринбург»	Застройщик	100%	100%
ООО «Квартал Республики 205. Тюмень»	Застройщик	100%	100%
ООО «Жилой район Нахабино. Красногорск»	Застройщик	100%	100%
ООО «Квартал 13. Люберцы»	Застройщик	100%	100%

В Группу также входят прочие компании, которые выполняют вспомогательные функции в Группе:

- компании, занимающиеся реализацией недвижимости, приобретенной Группой у покупателей по программе «Обмен», в рамках которой Группа приобретает у покупателей вторичное жилье в зачет оплаты продаваемой недвижимости Группы;
- компании, занимающиеся производственной деятельностью: оказание услуг по монолитным работам и изготовление префабрикаций конструктивных элементов зданий, представляющих собой изделия из высокопрочного бетона для модульного строительства;
- прочие вспомогательные компании Группы.

Конечной контролирующей стороной для Группы является физическое лицо, г-н Круковский А.Н.

(b) Ключевые показатели деятельности

Компания выделяет для себя ключевые финансовые показатели, которые характеризуют результаты ее деятельности:

тыс. руб.	Выручка	Валовая прибыль	ЕБИТДА	Собственный капитал	Чистый долг*	Земельный банк
6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.	13 012 309	2 489 142	943 922	7 720 816	24 533 008	37 961 564

*Чистый долг за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы

(c) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Начиная с 2014 г., Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 г., после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами. Более того, существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные

специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

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

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

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако санкции могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Волнообразный характер распространения коронавирусной инфекции продолжает создавать неопределенность условий осуществления хозяйственной деятельности.

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

2 Основы учета

(a) Заявление о соответствии МСФО

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Группы и результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2021 г. Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой консолидированной финансовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

В данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группой были использованы те же принципы учетной политики, которые были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.

(b) Допущение о непрерывности деятельности

В феврале и марте 2022 г., вслед за предпринятой Российской Федерацией специальной военной операцией в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский союз и некоторые другие страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России.

Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. В качестве ответной меры Правительством РФ был принят комплекс мер валютного контроля, а Центральный Банк РФ повысил ключевую ставку до 20%. В июне 2022 г. Центральный Банк РФ принял решение о снижении ключевой ставки до 9,5%, а в июле – до 8% годовых с учетом фактической динамики инфляции относительно цели, процесса структурной перестройки экономики, а также оценив риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков.

Валютный риск

Группа в рамках своей деятельности практически не осуществляет существенных операций с иностранной валютой, поэтому Группа не подвержена валютному риску. По состоянию на 30 июня 2022 г. финансовые обязательства Группы, выраженные в валюте (евро и китайский юань) составили 8 822 тыс. руб. Платежи по указанной задолженности осуществляются в рублях по текущему курсу, поэтому трудностей с исполнением обязательств, выраженных в валюте, не ожидается.

Риск ликвидности

Ожидаемые денежные потоки на погашение краткосрочных обязательств Группы составят 19 млрд руб. По состоянию на 30 июня 2022 г. Группа оценивает, что сможет выполнить указанные обязательства за счет:

- остатков денежных средств и их эквивалентов в размере 9,4 млрд руб.;
- результата окончания строительства объектов, которые подлежат сдаче с 1 июля 2022 г. по 30 июня 2023 г., в размере не менее 9,4 млрд руб. Указанный эффект рассчитан исходя из остатков на счетах эскроу по состоянию на 1 июля 2022 г. в размере 25,8 млрд руб. за вычетом ожидаемых расходов на завершение строительства с учетом авансирования подрядчиков в размере 6,6 млрд руб. и погашения долгосрочной части эскроу кредитов по вводимым в течение 12 месяцев после отчетной даты проектам в сумме 9,8 млрд руб.;
- доступных кредитных линий со свободным кредитным лимитом по состоянию на 30 июня 2022 г. в размере 1,7 млрд руб.

По состоянию на 30 июня 2022 г. условиями выпуска облигационных займов Группы предусмотрены определенные финансовые ограничительные условия, в частности, показатель EBITDA к чистому долгу с учетом остатков на эскроу не должен быть выше соотношения 3 к 1. Выполнение данных условий тестируется на основании годовой консолидированной финансовой отчетности Группы, подготовленной в соответствии с МСФО. Группа ожидает, что в результате роста объема регистрации новых договоров с покупателями сможет выполнить указанные условия по итогам 2022 г. Группа также имеет ликвидные активы, которые могут быть использованы для управления текущей ликвидностью. Руководство Группы полагает, что при разумных изменениях в допущениях в отношении ожидаемых объемов регистрации новых договоров с покупателями не произойдет нарушения ковенант по облигационным займам.

Таким образом, руководство Группы пришло к выводу, что Группа имеет стабильную ликвидную позицию.

Выручка

В результате событий первого полугодия 2022 г. объем регистраций договоров купли - продажи и договоров долевого участия за 6 месяцев 2022 г. уменьшился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По итогам шести месяцев 2022 г. объем регистрации составил 81 тыс. м² (2021 г.: 333 тыс. м²). Руководство ожидает, что по итогам 2022 г. Группа сможет достигнуть объемов заключения новых договоров на уровне, сравнимом с 2021 г. С

учетом особенностей эскроу финансирования строительства объектов Группы, Группа ожидает, что сможет закончить в срок строительство всех объектов, которые изначально планировались к сдаче, в течение следующих 12 месяцев.

По состоянию на 30 июня 2022 г. средняя степень готовности объектов, сдача которых планируется в период с 1 июля 2022 г. по 30 июня 2023 г., составила 65% (на 31 декабря 2021 г.: 61%). Доля проданной недвижимости по состоянию на 30 июня 2022 г. по этим объектам составила 81%. Соотношение полученных денежных средств на счетах эскроу к сумме заключённых договоров долевого участия по данным объектам по состоянию на 30 июня 2022 г. составило 92%, что соответствует аналогичным показателям Группы по состоянию на 31 декабря 2021 г.

Операционные расходы

В связи с изменением формата международного сотрудничества, вызванным введенными против Российской Федерации санкциями, руководство Группы пересмотрело логистическую цепочку и некоторых поставщиков материалов. На текущий момент закупка всех ключевых материалов, необходимых для продолжения строительства, осуществляется по согласованному плану, включая озеленение из европейских питомников. Выполнение производственной программы за шесть месяцев 2022 г. составило 89%, что соответствует историческим показателям за аналогичные периоды прошлых лет.

В связи с высокой долей неопределенности возможных санкций относительно российской экономики руководство Группы приняло решение о применении более консервативного подхода к прогнозированию себестоимости реализации проектов. В первом полугодии руководство проанализировало текущие прогнозы и скорректировало их до оптимального уровня, соответствующего текущим экономическим рискам. Таким образом, в течение следующих 12 месяцев Группа не ожидает существенного изменения прогнозной стоимости строительства по текущим объектам.

В марте 2022 г. рейтинговое агентство «АКРА» подтвердило кредитный рейтинг Группы на уровне А-(RU) со стабильным прогнозом.

Основываясь на этих факторах, руководство имеет основания полагать, что Группа располагает достаточной ликвидностью для финансирования текущей деятельности Группы. Соответственно, руководство заключило, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в ее способности продолжать свою деятельность непрерывно отсутствует, и Группа обоснованно применила принцип непрерывности деятельности при подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.

3 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

4 Операционные сегменты

Группа имеет несколько отчетных сегментов, выделенных по географическому принципу и направлению деятельности – «Тюмень и Сургут», «Новосибирск», «Екатеринбург и Курган», «Москва и Московская область», которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Основная деятельность этих стратегических бизнес-единиц – строительство и реализация недвижимости, исключение составляют бизнес-единицы «Производство» и «Прочие». Бизнес-единица «Прочие» в основном представлена сопутствующей деятельностью по продаже объектов недвижимости на вторичном рынке, выручкой от оказания услуг по электронной регистрации договоров и прочим.

Формат сегментной отчетности основан на структуре управления и внутренней отчетности Группы. Руководство Группы анализирует каждую бизнес-единицу на основе МСФО данных, которые регулярно предоставляются лицу, принимающему решения.

Продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от выручки Группы. Все покупатели и активы Группы находятся в Российской Федерации.

тыс. руб.	Строительство и реализация недвижимости					Производ- ство	Прочие	Эффект консолида- ции	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
	Тюмень и Сургут	Новоси- бирск	Екатерин- бург и Курган	Москва и Московская область	Итого				
Выручка	4 830 046	3 513 177	2 726 745	204 605	11 274 573	8 370 738	1 318 298	(7 951 300)	13 012 309
<i>в том числе результат экономии по эскроу</i>	280 981	229 841	211 001	5 887	727 710	-	-	-	727 710
<i>в том числе выручка между сегментами</i>	2 969	563	1 562	4 086	9 180	7 942 123	(3)	(7 951 300)	-
Себестоимость продаж	(3 482 941)	(2 712 502)	(2 305 464)	(437 400)	(8 938 307)	(8 373 332)	(1 143 398)	7 931 870	(10 523 167)
Валовая прибыль/(убыток)	1 347 105	800 675	421 281	(232 795)	2 336 266	(2 594)	174 900	(19 430)	2 489 142
Валовая рентабельность, %	28%	23%	15%	(114%)	21%	0%	13%	0%	19%
Валовая рентабельность без результата экономии по эскроу, %	23%	17%	8%	(120%)	15%	0%	13%	0%	14%
Административные расходы	(454 941)	(334 499)	(269 833)	(113 311)	(1 172 584)	(3 978)	(78 355)	5 873	(1 249 044)
Коммерческие расходы	(155 750)	(149 526)	(108 734)	(15 765)	(429 775)	(1 328)	(62 559)	1 777	(491 885)
Прочие доходы	23 797	52 074	34 673	3 230	113 774	44 253	5 567	(33 758)	129 836
Прочие расходы	(51 223)	(41 407)	(70 818)	(13 709)	(177 157)	(34 434)	(153)	30 363	(181 381)
Результаты операционной деятельности	708 988	327 317	6 569	(372 350)	670 524	1 919	39 400	(15 175)	696 668
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	-	-	-	-	-	-	16 372	-	16 372
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств)	16 159	8 393	53 329	9 511	87 392	120 373	23 117	-	230 882
EBITDA	725 147	335 710	59 898	(362 839)	757 916	122 292	78 889	(15 175)	943 922
EBITDA, %	15%	10%	2%	(177%)	7%	1%	6%	0%	7%

5 Выручка

тыс. руб.	Строительство и реализация недвижимости					Производ- ство	Прочие	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
	Тюмень и Сургут	Новоси- бирск	Екатеринбург и Курган	Москва и Московская область	Итого			
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	4 404 478	3 282 726	2 529 735	(7 081)	10 209 858	-	60 814	10 270 672
Выручка от продажи паркингов и кладовок	382 665	225 697	157 598	10 560	776 520	-	-	776 520
Выручка от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры	-	-	-	-	-	341 735	-	341 735
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	1 282	-	-	-	1 282	-	1 242 993	1 244 275
Выручка от сдачи имущества в аренду	37 561	3 873	29 389	196 010	266 833	-	-	266 833
Прочая выручка	1 091	318	8 461	1 030	10 900	86 880	14 494	112 274
Итого	4 827 077	3 512 614	2 725 183	200 519	11 265 393	428 615	1 318 301	13 012 309
<i>Справочно</i>								
Итого сумма зарегистрированных договоров за 6 месяцев 2022 г.	3 148 682	3 483 926	2 496 151	91 307	9 220 066			
Площадь зарегистрированных договоров за 6 месяцев 2022 г., м2	29 436	31 429	19 274	652	80 791			
Средняя цена реализации по договорам, зарегистрированным за 6 месяцев 2022 г.	107	111	130	140	114			

Вся выручка от построенных объектов недвижимости, а также от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры признана в течение времени. Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке и прочая выручка признана в момент времени.

Таблица ниже содержит информацию относительно торговой дебиторской задолженности, активов и обязательств по договорам с покупателями.

тыс. руб.	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Торговая дебиторская задолженность	493 063	739 543
Активы по договорам	20 674 865	15 322 232
Обязательства по договорам	(1 766 563)	(1 255 720)
- обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(1 766 563)	(1 255 720)

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую оплата по договорам с покупателями должна быть получена позже. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Накопленные остатки на эскроу счетах на 30 июня 2022 г. покрывают признанный актив по договору и составляют 37 792 716 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 33 100 327 тыс. руб.), см. Примечание 18.

Обязательства по договорам, в основном, представляют собой задолженность по начисленной выгоде от привлечения эскроу финансирования и авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли – продажи. Расшифровка по срокам исполнения обязательств по договорам представлена в Примечании 19.

Признанная выручка за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., включенная в состав обязательств по договорам на начало периода, составила 317 026 тыс. руб.

Следующая таблица включает в себя ожидаемую выручку, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязательствам на 30 июня 2022 г.:

тыс. руб.	Год, закончившийся 30 июня 2023 г.	Год, закончившийся 30 июня 2024 г.	Год, закончившийся 30 июня 2025 г.	Итого
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	21 329 349	4 339 306	102 390	25 771 045
	21 329 349	4 339 306	102 390	25 771 045

Группа применяет упрощение практического характера из пункта 121 МСФО (IFRS) 15 и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

6 Коммерческие расходы

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Расходы на рекламу	205 680
Расходы на услуги агентств недвижимости	122 026
Расходы на оплату труда и соц. отчисления	92 167
Госпошлина за регистрацию	33 278
Расходы на разработку электронной регистрации ДДУ	14 357
Содержание офисов продаж	6 829
Аренда помещений для офисов продаж	5 243
Амортизационные отчисления	2 288
Прочие коммерческие расходы	10 017
	491 885

7 Административные расходы

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Расходы на оплату труда и соц. отчисления	761 634
Налоги за исключением налога на прибыль	106 111
Расходы на юридические, консультационные услуги	96 711
Амортизационные отчисления	73 318
Расходы на IT-инфраструктуру	65 147
Расходы на содержание офиса	45 281
Расходы на командировки	26 643
Расходы на аудит	17 990
Услуги банка	12 002
Аренда имущества	11 079
Расходы на связь	6 487
Расходы на обучение	4 362
Прочие административные расходы	22 279
	1 249 044

8 Прочие доходы

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Доходы от прочей реализации	41 062
Доходы от штрафных санкций	25 993
Выбытие обязательств по долгосрочной аренде	20 546
Выручка от продажи основных средств	19 648
Доход от снижения оценочных обязательств	1 915
Доход от оприходования излишков материалов	1 365
Прочие доходы	19 307
	129 836

9 Прочие расходы

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Входящий НДС пропорционально доле необлагаемых НДС операций	42 459
Расходы по введенным домам	29 371
Балансовая стоимость выбывших основных средств	29 035
Штрафы, пени, неустойки	23 468
Расходы на благотворительность	11 676
Списание прочих запасов (изыскания по бесперспективным проектам)	6 779
Прочие расходы	38 593
	181 381

10 Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Финансовые доходы	
Процентный доход по банковским депозитам	114 520
Процентный доход по займам и дебиторской задолженности	26 918
Восстановление резерва под обесценение дебиторской задолженности и авансов выданных	25 455
Доход по амортизации дисконтирования долгосрочных займов выданных	12 721
Списанная кредиторская задолженность	827
	180 441
Финансовые расходы	
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	(1 002 503)
Процентные расходы по кредитам и займам	(796 088)
Расходы на привлечение финансирования	(162 375)
Процентный расход по обязательствам по аренде	(57 213)
Расход по амортизации дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности и займов полученных	(53 077)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	(7 221)
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	(5 137)
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	(1 969)
Прочие финансовые расходы	(10 747)
	(2 096 330)
Нетто-величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли за период	(1 915 889)

11 Налог на прибыль**(а) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка**

Применимая налоговая ставка для компаний Группы составляет 20%, которая представляет собой ставку налога на прибыль российских компаний.

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Текущий налог на прибыль	
Отчетный период	(56 978)
Излишне начислено в прошлые периоды	5 214
Отложенный налог на прибыль	
Возникновение и восстановление временных разниц	262 252
Общая сумма налога на прибыль	210 488

Сверка эффективной ставки налога:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.	
	тыс. руб.	%
Убыток до налогообложения	(1 202 849)	(100)
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	240 570	20
Налоговый эффект от статей, необлагаемых или невычитаемых для целей налога на прибыль	(35 296)	(3)
Излишне начислено в прошлые периоды	5 214	0
Итого доход по налогу на прибыль	210 488	17

(b) Движение временных разниц в течение периода

тыс. руб.	1 января 2022 г.	Признаны в	Признаны	Приобретено	30 июня 2022 г.
		составе прибыли или убытка	непосредственно в собственном капитале		
Основные средства	38 018	(29 530)	-	-	8 488
Запасы	2 425 101	365 266	4 380	-	2 794 747
Дебиторская задолженность	(2 986 483)	(1 284 366)	-	-	(4 270 849)
Кредиторская задолженность	(1 017 240)	928 124	-	-	(89 116)
Кредиты и займы	(316 769)	(24 307)	-	-	(341 076)
Резервы	233 501	23 539	-	-	257 040
Прочие статьи	30 830	(1 255)	-	-	29 575
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	630 987	284 781	-	2 495	918 263
	(962 055)	262 252	4 380	2 495	(692 928)

(c) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства	
	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Основные средства	83 581	101 487	(75 093)	(63 469)
Запасы	4 273 448	3 416 461	(1 478 701)	(991 360)
Дебиторская задолженность	54 827	96 500	(4 325 676)	(3 082 983)
Кредиторская задолженность	666 273	426 649	(755 389)	(1 443 889)
Кредиты и займы	43 966	-	(385 042)	(316 769)
Резервы	257 384	233 715	(344)	(214)
Прочие статьи	57 639	50 912	(28 064)	(20 082)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	918 263	633 596	-	(2 609)
Налоговые активы / (обязательства)	6 355 381	4 959 320	(7 048 309)	(5 921 375)
Зачет по налогу	(5 788 760)	(4 669 314)	5 788 760	4 669 314
Налоговые активы / (обязательства), нетто	566 621	290 006	(1 259 549)	(1 252 061)

По состоянию на 30 июня 2022 г., 31 декабря 2021 г. у Группы не было существенных непризнанных отложенных налоговых активов.

По состоянию на 30 июня 2022 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 8 926 667 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 10 259 985 тыс. руб.), возникшим в отношении инвестиций в компании Группы, не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки возникновения этих обязательств и убеждена, что в обозримом будущем обязательство по уплате налога не возникнет.

Отложенные налоговые активы по налоговым убыткам, перенесенным на будущее, относятся к нескольким компаниям Группы по проектам, которые находятся в начальной стадии строительства. Ожидается, что в будущем по мере ввода объектов, деятельность данных компаний будет прибыльной, поэтому руководство Группы считает эти отложенные налоговые активы возмещаемыми с высокой вероятностью.

12 Основные средства

тыс. руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость					
На 1 января 2022 г.	1 057 798	1 750 378	223 549	1 957 995	4 989 720
Поступления	150 451	120 562	24 746	108 040	403 799
Перевод из состава прочих активов	685	191	1 053	23 288	25 217
Выбытия	(33 279)	(11 970)	(3 847)	(14 292)	(63 388)
Изменение активов в форме права пользования	(17 045)	(1 460)	-	-	(18 505)
Перевод в состав прочих активов	(3 244)	(30 407)	(1 037)	(6 765)	(41 453)
Перевод из НЗС в ОС	172 448	17 327	3 227	(193 002)	-
На 30 июня 2022 г.	<u>1 327 814</u>	<u>1 844 621</u>	<u>247 691</u>	<u>1 875 264</u>	<u>5 295 390</u>
Накопленная амортизация					
На 1 января 2022 г.	(244 820)	(380 916)	(105 110)	-	(730 846)
Начисленная амортизация	(63 182)	(109 444)	(27 290)	(964)	(200 880)
Накопленная амортизация выбывших ОС	33 833	12 050	6 297	-	52 180
Изменение амортизации по активам в форме права пользования	678	-	-	-	678
Перевод в состав прочих активов	14 598	11 439	824	964	27 825
Накопленная амортизация, переведенных в состав ОС	(3 612)	-	-	-	(3 612)
На 30 июня 2022 г.	<u>(262 505)</u>	<u>(466 871)</u>	<u>(125 279)</u>	<u>-</u>	<u>(854 655)</u>
Чистая балансовая стоимость					
На 1 января 2022 г.	<u>812 978</u>	<u>1 369 462</u>	<u>118 439</u>	<u>1 957 995</u>	<u>4 258 874</u>
На 30 июня 2022 г.	<u>1 065 309</u>	<u>1 377 750</u>	<u>122 412</u>	<u>1 875 264</u>	<u>4 440 735</u>

(a) Права аренды

По состоянию на 30 июня 2022 г. чистая балансовая стоимость прав аренды имущества составляла 1 016 776 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 1 033 222 тыс. руб.).

(b) Обеспечения

На 30 июня 2022 г. основные средства балансовой стоимостью 913 919 тыс. руб. были представлены в качестве обеспечения (на 31 декабря 2021 г.: 872 034 тыс. руб.), см. Примечание 18(с).

(c) Проценты по банковским кредитам и облигационным займам, капитализированные в составе основных средств

За шесть месяцев 2022 г. сумма процентных расходов по банковским кредитам и облигационным займам, капитализированных в стоимость основных средств, составила 29 355 тыс. руб. Ставка капитализации составила 8,15%.

13 Запасы

тыс. руб.	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Незавершенное строительство до получения разрешения на строительство	35 444 692	29 452 533
Незавершенное строительство после получения разрешения на строительство	12 687 647	9 950 129
Готовые квартиры и офисы	989 752	1 066 958
Квартиры, полученные по программе «Обмен»	473 137	600 002
Сырье и расходные материалы	380 448	319 461
	49 975 676	41 389 083

По состоянию на 30 июня 2022 г. тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 11 990 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 20 529 тыс. руб.), данное превышение относится к парковочным местам.

По состоянию на 30 июня 2022 г. запасы балансовой стоимостью 35 014 626 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 13 085 722 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам, см. Примечание 18(с).

По состоянию на 30 июня 2022 г. земельный банк по готовым квартирам и офисам составляет 125 134 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 125 349 тыс. руб.).

За шесть месяцев 2022 г. затраты по займам в сумме 1 711 003 тыс. руб. были капитализированы в состав запасов.

Средневзвешенная ставка капитализации за шесть месяцев 2022 г. составила 10,95%.

По состоянию на 30 июня 2022 г. завершение строительства объектов незавершенного строительства в сумме 41 596 028 тыс. руб. (балансовая стоимость на 31 декабря 2021 г.: 32 905 298 тыс. руб.) ожидается через более чем 12 месяцев после отчетной даты.

(а) Незавершенное строительство после получения разрешения на строительство

тыс. руб.	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Тюмень и Сургут	5 253 393	4 784 928
Квартал «1А Первомайская»	2 219 876	2 130 454
Квартал «Новин» (г. Сургут)	736 710	505 904
Квартал «Новин» (г. Тюмень)	572 164	627 862
«Европейский квартал»	519 397	424 453
Жилой район «Речной порт»	391 885	316 773
Дом «Гудзон»	272 040	158 817
Микрорайон «Видный»	169 132	231 425
Квартал «На Гастелло»	152 127	190 052
Квартал «Октябрьский»	135 119	113 928
Дом у озера в «Европейском квартале»	84 943	56 723
«Дом на Комсомольском»	-	28 537
Новосибирск	3 885 766	3 306 636
Микрорайон «Европейский берег»	1 728 413	1 574 991
Квартал «Авиатор»	751 100	620 554
Квартал «Мылзавод»	591 880	367 581
Квартал «На Декабристов»	305 631	224 291
Квартал «На Никитина»	277 365	306 992
Жилой район «Пшеница»	231 377	212 227
Екатеринбург и Курган	3 399 057	1 718 314
Жилой район «Южные кварталы»	1 636 709	110 445
Квартал «На Некрасова»	460 085	248 917
Брусника в Академическом	428 655	163 829
Квартал «Резиденция»	378 075	338 579
«Северный квартал»	290 776	604 875
Микрорайон «Шишимская горка»	204 757	251 669
Московская область	145 997	138 102
«Первый квартал»	145 997	138 102
Прочее	3 434	2 149
	12 687 647	9 950 129

За шесть месяцев 2022 г. расходы на сырье и расходные материалы, отраженные в составе себестоимости продаж, составили 845 909 тыс. руб.

По состоянию на 30 июня 2022 г. земельный банк по незавершенному строительству после получения разрешения на строительство составляет 4 842 775 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 3 818 210 тыс. руб.).

(b) Незавершенное строительство до получения разрешения на строительство

тыс. руб.	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Москва и Московская область	19 814 527	18 089 704
Кварталы «Метростроителей»	9 061 118	8 142 043
Кварталы по Ленинградскому шоссе	4 310 212	4 009 388
Кварталы в Люберцах	2 623 994	2 508 093
Кварталы в Нахабино	2 144 335	1 984 140
«Первый квартал»	917 646	762 837
«Третий квартал»	605 905	559 081
Кварталы в Бескудниково	151 317	124 122
Екатеринбург и Курган	5 990 807	4 760 108
Квартал «Депо»	1 333 700	1 252 334
Квартал «На Маневровой»	981 012	-
Микрорайон «Шишимская горка»	718 176	622 325
Жилой район «Южные кварталы»	596 380	884 536
Кварталы «Экспо»	555 606	504 725
Жилой район «7/49»	380 265	264 616
Башня на улице Розы Люксембург	334 646	304 835
Квартал «На Некрасова»	191 336	315 444
Башня на улице Гоголя	180 761	168 046
Квартал по улице Первомайской	172 169	161 278
Брусника в Академическом	153 988	-
«Северный квартал»	133 325	55 212
Квартал по улице Пролетарская	118 182	105 326
Башня в границах улиц Московская-Гурзуфская	103 739	97 490
Квартал по улице Климова	37 522	23 941
Тюмень и Сургут	4 997 632	3 662 368
Квартал «Республики 205»	2 028 821	1 903 414
Жилой район «Речной порт»	1 182 810	946 226
Квартал «Октябрьский»	867 626	99 688
Дом у озера в «Европейском квартале»	237 077	189 302
Квартал «Новин» (г. Сургут)	215 336	183 809
«Европейский квартал»	153 691	148 771
Квартал по улице Урайская	148 306	146 083
Квартал «На Гастелло»	114 514	-
Микрорайон «Европейский»	33 847	29 643
Квартал «Новин» (г. Тюмень)	15 604	15 432
Новосибирск и Омск	4 566 093	2 848 759
Микрорайон «Европейский берег»	1 226 210	591 595
Жилой район «Пшеница»	967 404	939 833
Квартал «Пляж»	777 097	-
Квартал «Лебедевский»	406 908	379 345
Квартал «Мылзавод»	360 859	309 746
Квартал «На Декабристов»	338 597	316 403
Квартал «Авиатор»	293 771	225 914
Квартал «На Никитина»	99 468	85 923
«Кварталы Драверта»	95 779	-
Прочее	75 633	91 594
	35 444 692	29 452 533

По состоянию на 30 июня 2022 г. земельный банк по незавершенному строительству до получения разрешения на строительство составляет 32 993 655 тыс. руб. (на 31 декабря 2021г.: 27 520 879 тыс. руб.).

14 Инвестиции

За шесть месяцев 2022 г. Группа получила долю в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, в сумме 16 372 тыс. руб.

тыс. руб.	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Долгосрочные инвестиции		
Долгосрочные займы выданные	218 873	162 159
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	147 289	130 917
Резерв под обесценение долгосрочных займов выданных	(5 266)	(5 918)
	360 896	287 158
Краткосрочные инвестиции		
Краткосрочные займы выданные	350 372	75 678
Резерв под обесценение краткосрочных займов выданных	(6 809)	(1 020)
	343 563	74 658
	704 459	361 816

15 Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Активы по договорам	20 674 865	15 322 232
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	4 867 763	3 717 532
НДС к возмещению из бюджета	1 159 306	924 143
Прочая дебиторская задолженность	877 173	794 849
Торговая дебиторская задолженность	493 063	739 543
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных	(227 280)	(260 396)
	27 844 890	21 237 903

Для целей настоящей отчетности Группа классифицировала остатки расчетов с покупателями, срок гашения которых превышает 1 год, в состав краткосрочной торговой дебиторской задолженности, так как срок гашения не превышает операционный цикл строительного проекта (операционный цикл строительного проекта как правило превышает 12 месяцев). Сумма по состоянию на 30 июня 2022 г. составила 1 888 174 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 1 870 279 тыс. руб.).

Изменения в сумме резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности и активов по договорам в течение периода составили:

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Остаток на 1 января 2022 г.	(28 536)
Увеличение за период	(361)
Восстановление за период	5 780
Остаток на 30 июня 2022 г.	(23 117)

Изменения в сумме резерва под обесценение прочей дебиторской задолженности в течение периода составили:

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Остаток на 1 января 2022 г.	(56 942)
Увеличение за период	(1 256)
Восстановление за период	588
Списание дебиторской задолженности за счёт ранее созданного резерва	14 357
Перенесено в авансы выданные	(2 748)
Остаток на 30 июня 2022 г.	(46 001)

Изменения в сумме резерва под обесценение авансов, выданных в течение периода, составили:

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Остаток на 1 января 2022 г.	(174 918)
Увеличение за период	(5 604)
Восстановление за период	19 087
Списание авансов выданных за счет ранее созданного резерва	525
Перенесено в авансы выданные из других статей	2 748
Остаток на 30 июня 2022 г.	(158 162)

16 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Аккредитивы	7 343 029	4 948 098
Банковские депозиты	1 083 900	3 409 289
Остатки на банковских счетах	992 007	566 673
Наличные денежные средства	6 729	1 750
	9 425 665	8 925 810

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов равна их балансовой стоимости. Остатки на банковских счетах, аккредитивах и срочные депозиты не просрочены и не обесценены.

Остатки на счетах аккредитивов относятся к покрытым аккредитивам, открытым в рамках банковских кредитов для целей финансирования объектов строительства Группы с использованием эскроу счетов. Остатки денежных средств на аккредитивах были классифицированы в состав денежных средств и их эквивалентов, поскольку Группа может контролировать ограничения по использованию денежных средств на указанных счетах. В частности, Группа контролирует график строительства соответствующих объектов и приемки работ, а также в случае необходимости Группа имеет возможность обеспечить дополнительные объемы финансирования своей операционной деятельности путем авансирования деятельности генерального подрядчика, входящего в Группу.

Ниже приводится анализ кредитного качества денежных средств и их эквивалентов:

тыс. руб.	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Наличные денежные средства	6 729	1 750
Рейтинг AAA (ru)*	9 418 936	8 924 060
	9 425 665	8 925 810

* На основе кредитных рейтингов независимого рейтингового агентства АКРА.

17 Капитал

Собственный капитал Группы сформирован из собственного капитала Компании. Капитал Группы по состоянию на 30 июня 2022 г., 31 декабря 2021 г. составил 101 тыс. руб. и был полностью оплачен.

Величина собственного капитала является ключевым показателем для оценки финансовой устойчивости, достаточности инвестиций в дальнейшее развитие и возможности выплаты дивидендов.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности.

В марте 2022 г. были одобрены и объявлены дивиденды в сумме 633 664 тыс. руб. на годовом общем собрании участников. Объявленные дивиденды не были выплачены по состоянию на 30 июня 2022 г.

18 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по займам, облигационным займам, и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости.

тыс. руб.	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Долгосрочные обязательства		
Обеспеченные банковские кредиты	47 111 597	28 099 553
Облигационные займы	9 902 249	10 028 905
Займы	-	65 791
	57 013 846	38 194 249
Краткосрочные обязательства		
Обеспеченные банковские кредиты	11 575 877	5 360 982
Облигационные займы	3 161 266	3 914 038
Займы	400	9 412
	14 737 543	9 284 432
	71 751 389	47 478 681

В составе кредитов по состоянию на 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. отражены остатки денежных средств, перечисленных на покрытые аккредитивы, в размере 7 343 029 тыс. руб. и 4 948 098 тыс. руб. соответственно (см. Примечание 16).

Руководство Группы представило информацию о показателях чистого долга и чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу. Эти показатели используются руководством при оценке долговой нагрузки Группы, и поэтому руководство полагает, что их представление является уместным.

Показатель чистого долга рассчитывается путем корректировки суммы кредитов и займов на величину денежных средств и их эквивалентов, отраженных в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на отчетную дату. Показатель чистого долга не является установленным показателем для оценки финансовых результатов и финансового состояния согласно МСФО. Соответственно порядок расчета показателя чистого долга, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

Показатель чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу учитывает остатки денежных средств на счетах эскроу.

В соответствии с МСФО данные остатки не отражаются в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы до момента раскрытия счета эскроу, которое происходит после завершения строительства соответствующего объекта. Тем не менее, руководство Группы полагает, что информация о денежных средствах покупателей, отражаемых на отдельных счетах эскроу, является важной для оценки долговой нагрузки Группы, поскольку строительство соответствующих объектов ведется с привлечением кредитных средств, в то время как денежные средства покупателей аккумулируются на счетах эскроу до завершения строительства.

тыс. руб.	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Кредиты и займы	71 751 389	47 478 681
Денежные средства и их эквиваленты	9 425 665	8 925 810
Чистый долг	62 325 724	38 552 871
Остатки денежных средств покупателей на счетах эскроу	37 792 716	33 100 327
Чистый долг за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы	24 533 008	5 452 544

Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г. представлена ниже:

(а) **Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности**

тыс. руб.	Прим.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Остаток на 1 января 2022 г.		47 478 681
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности		
Привлечение заемных средств		27 928 053
Погашение заемных средств		(1 914 263)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности		26 013 790
Прочие изменения, связанные с обязательствами		
Изменение эффекта признания экономии от привлечения банковских кредитов по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов		(956 588)
Процентные расходы по кредитам и займам	10	796 088
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	10	1 002 503
Расход по амортизации дисконтирования займов полученных		24 796
Капитализированные затраты по кредитам и займам		1 523 881
Процентные расходы по кредитам и займам уплаченные		(678 003)
Зачет денежных средств на счетах эскроу с задолженностью по банковским кредитам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, после получения разрешения на ввод		(3 430 751)
Прочие неденежные обороты		(23 008)
Итого прочие изменения, связанные с обязательствами		(1 741 082)
Остаток на 30 июня 2022 г.		71 751 389

(b) Условия погашения долга и график платежей

тыс. руб.	Номинальная / базовая % ставка по договору / специальная ставка	Срок погашения	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Долгосрочные обязательства				
Обеспеченные банковские кредиты с фиксированной ставкой	7,5-14,8%/0,01-5,6%	2023-2024	15 037 233	14 919 310
	9,9-14,5%/0,01-4,6%	2025-2026	3 565 787	161 149
	9,6%/0,01-3,5%	2027-2028	1 872 337	818 511
Обеспеченные банковские кредиты с плавающей ставкой	КС+3,6%/0,01-3,5%	2023-2024	1 409 735	-
	КС+3,6%/0,01-3,5%	2025-2026	68 635	172 398
Итого кредиты с использованием эскроу счетов			21 953 727	16 071 368
Обеспеченные банковские кредиты с фиксированной ставкой	8,9-14,9%/0,01-6,1%	2023-2024	6 044 723	4 013 307
	9,0-12,2%	2027-2028	4 805 157	843 052
	8,2-10,5%	2025-2026	2 386 237	1 407 531
	11,3%	2031	1 906 123	1 695 433
Обеспеченные банковские кредиты с плавающей ставкой	КС+2,5%	2023-2024	9 295 782	-
	КС+5%	2029-2030	719 848	-
	КС+4,5%	2031	-	1 998 188
	КС+5,3%	2027-2028	-	1 422 966
	КС+4,2%	2025-2026	-	647 708
Итого прочие кредиты			25 157 870	12 028 185
			47 111 597	28 099 553
Облигационные займы	9,6-11,9%	2023-2024	9 902 249	10 028 905
			9 902 249	10 028 905
Обеспеченные займы полученные	0%	2023-2024	-	65 791
			-	65 791
			57 013 846	38 194 249
Краткосрочные обязательства				
Обеспеченные банковские кредиты с фиксированной ставкой	9,5%/0,01-5,2%	2022-2023	10 429 299	4 889 224
Итого кредиты с использованием эскроу счетов			10 429 299	4 889 224
Обеспеченные банковские кредиты с фиксированной ставкой	8,9-14,9%	2022-2023	950 970	315 562
Обеспеченные банковские кредиты с плавающей ставкой	КС+4,2%	2022-2023	195 608	156 196
Итого прочие кредиты			1 146 578	471 758
			11 575 877	5 360 982
Облигационные займы	9,6-11,9%	2022-2023	3 161 266	3 914 038
			3 161 266	3 914 038
Обеспеченные займы полученные	0%	2022-2023	400	9 412
			400	9 412
			14 737 543	9 284 432
			71 751 389	47 478 681

(c) Обеспечение заемных обязательств

По состоянию на 30 июня 2022 г. основные средства балансовой стоимостью 913 919 тыс. руб. были представлены в качестве обеспечения (на 31 декабря 2021 г.: 872 034 тыс. руб.) (см. Примечание 12).

По состоянию на 30 июня 2022 г. запасы балансовой стоимостью 35 014 626 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 13 085 722 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам (см. Примечание 13).

По состоянию на 30 июня 2022 г. кредиты и займы балансовой стоимостью 25 028 907 тыс. руб. были обеспечены поручительствами конечной контролирующей стороны (на 31 декабря 2021 г.: 13 172 993 тыс. руб.).

По состоянию на 30 июня 2022 г., 31 декабря 2021 г. доли в уставных капиталах некоторых компаний Группы были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам и займам полученным. Соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 30 июня 2022 г. составила 6 577 033 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 8 835 701 тыс. руб.).

(d) Неиспользованные кредитные ресурсы

По состоянию на 30 июня 2022 г. общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 126 234 458 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 185 025 019 тыс. руб.).

19 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Торговая и прочая кредиторская задолженность	5 059 429	3 626 166
Обязательства по аренде	791 381	781 365
	5 850 810	4 407 531
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 177 850	11 922 191
Обязательства по договорам с покупателями	1 766 563	1 255 720
Задолженность по дивидендам	633 664	-
Задолженность по налогам	481 504	376 752
Обязательства по аренде	266 240	270 984
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	122 784	195 302
	6 448 605	14 020 949
Итого кредиторская задолженность	12 299 415	18 428 480

В составе кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2021 г. была учтена задолженность за земельные участки в размере 8,1 млрд руб., которая была погашена за счет привлечения заемного финансирования в 2022 г.

В составе краткосрочных обязательств отражены обязательства по договорам с покупателями, которые относятся к реализуемым Группой проектам, находящимся в операционном цикле. Срок исполнения обязательств по состоянию на отчетную дату был следующим:

тыс. руб.	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Обязательства, которые будут закрыты в течение 12 месяцев после отчетной даты	(1 583 869)	(440 587)
Обязательства, которые будут закрыты более чем через 12 месяцев после отчетной даты	(182 694)	(815 133)
	(1 766 563)	(1 255 720)

20 Резервы

тыс. руб.	Резерв под неиспользован- ные отпуска	Резерв под предстоящие выплаты персоналу	Резерв по строительству объектов социального назначения	Итого
На 1 января 2022 г.	173 283	2 086	961 762	1 137 131
Создание резерва в течение периода	138 116	-	219 442	357 558
Использование резерва в течение периода	(94 254)	(1 043)	(116 706)	(212 003)
На 30 июня 2022 г.	217 145	1 043	1 064 498	1 282 686

Группа реализует принцип комплексного развития территории, тем самым обеспечивая застраиваемую территорию необходимой социальной инфраструктурой. Резерв на завершение строительства представляет оценку будущих расходов, которые понесет Группа при строительстве объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевую собственность. Расчет резерва производился на основании сложившихся средних закупочных цен на материалы и субподрядные работы во втором квартале 2022 г. Величина оценённых таким образом расходов может быть пересмотрена в результате изменений норм и правил городской застройки, которые предопределяют многие параметры проектов, колебаний цен на строительные материалы и рабочую силу, уровня инфляции.

21 События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, подлежащих раскрытию в данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, не выявлено.