

Группа компаний «Брусника»

**Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая отчетность
за 6 месяцев, закончившихся
30 июня 2023 года, и
аудиторское заключение независимых
аудиторов**

Содержание

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 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 промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 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 промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы компаний «Брусника» («Группа»).

Руководство Группы несет ответственность за подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2023 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 6 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 финансовой 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 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г. утверждена:


Круковский А. Н.
Директор ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»
город Екатеринбург, Россия
28 августа 2023 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 2023 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.

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2023 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».



Ким А.А.

АО «Кэпт»

Москва, Россия

28 августа 2023 года

6

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 35, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

тыс. руб.	Прим.	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	6 253 654	5 087 381
Инвестиционное имущество		139 824	117 151
Нематериальные активы		852 540	612 936
Инвестиции	15	1 472 142	1 956 082
Торговая и прочая дебиторская задолженность		71 150	126 655
Отложенные налоговые активы	12	1 147 035	820 587
Итого внеоборотных активов		9 936 345	8 720 792
Оборотные активы			
Запасы	14	74 172 024	66 513 054
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	36 155 847	30 044 053
Инвестиции	15	533 828	1 729 860
Прочие оборотные активы		426 421	250 990
Предоплата по налогу на прибыль		440 024	576 632
Денежные средства и их эквиваленты	17	14 406 633	15 637 695
Итого оборотных активов		126 134 777	114 752 284
Всего активов		136 071 122	123 473 076
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Капитал	18	101	101
Нераспределенная прибыль		10 055 999	9 980 631
Всего капитала		10 056 100	9 980 732
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	75 589 081	47 526 409
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	6 907 402	6 685 031
Отложенные налоговые обязательства	12	2 070 857	1 985 366
Итого долгосрочных обязательств		84 567 340	56 196 806
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	32 494 933	38 490 446
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	6 972 537	17 400 976
Налог на прибыль к уплате		149 815	34 616
Резервы	21	1 830 397	1 369 500
Итого краткосрочных обязательств		41 447 682	57 295 538
Всего обязательств		126 015 022	113 492 344
Всего капитала и обязательств		136 071 122	123 473 076

тыс. руб.	Прим.	Капитал, причитающийся собственнику		Итого капитала
		Капитал	Нераспределенная прибыль	
Остаток на 1 января 2023 г.		101	9 980 631	9 980 732
Общий совокупный доход				
Прибыль за период		-	448 194	448 194
Общий совокупный доход за период		-	448 194	448 194
Операции с собственником				
Операции с собственником, отраженные непосредственно в составе капитала	18	-	(372 826)	(372 826)
Итого операций с собственником		-	(372 826)	(372 826)
Остаток на 30 июня 2023 г.		101	10 055 999	10 056 100
Остаток на 1 января 2022 г.		101	9 364 259	9 364 360
Общий совокупный убыток				
Убыток за период		-	(992 361)	(992 361)
Общий совокупный убыток за период		-	(992 361)	(992 361)
Операции с собственником				
Операции с собственником, отраженные непосредственно в составе капитала	18	-	(17 519)	(17 519)
Дивиденды	18	-	(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 2023 г.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль / (убыток) за отчетный период		448 194	(992 361)
<i>Корректировки:</i>			
Расход / (доход) по налогу на прибыль	12	143 587	(210 488)
Амортизация основных средств и нематериальных активов		330 679	230 882
Начисление / (восстановление) резерва под обесценение запасов	14	4 729	(8 539)
Убыток от списания прочих запасов, нематериальных активов	10	24 345	6 779
(Прибыль) / убыток от выбытия основных средств	9,10	(3 820)	9 387
Выбытие активов и обязательств по долгосрочной аренде	9,10	(6 175)	(20 546)
Списание подлежащей взысканию дебиторской задолженности	11	17 323	1 969
(Восстановление) / Увеличение резерва под обесценение инвестиций	11	(18 315)	5 137
Списание кредиторской задолженности	11	(958)	(827)
Восстановление резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	11	(980)	(18 234)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	15	-	(16 372)
Доход от снижения оценочных обязательств	9	(2 921)	(1 915)
Нетто-величина прочих финансовых расходов	11	2 392 870	1 927 844
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		3 328 558	912 716
Изменение запасов		(6 014 662)	(6 880 985)
Изменение прочих оборотных активов		(175 431)	(33 527)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные (см. дополнительную информацию ниже)		(16 734 962)	(9 826 980)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные		(11 864 053)	(8 139 825)
Изменение начисленных резервов		463 818	147 470
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(30 996 732)	(23 821 131)
Налог на прибыль уплаченный		(39 530)	(160 159)
Проценты уплаченные		(1 072 650)	(840 378)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(32 108 912)	(24 821 668)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств		(400 110)	(275 677)
Приобретение и создание нематериальных активов		(250 372)	(156 230)
Поступления от продажи основных средств		8 908	19 648
Выдача займов		(764 680)	(295 592)
Погашение ранее выданных займов		2 105 770	4 308
Проценты полученные		176 856	141 438
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		876 372	(562 105)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств (см. дополнительную информацию ниже)*		37 551 346	27 928 053
Погашение заемных средств		(7 243 645)	(1 914 263)
Платежи по обязательствам по аренде		(306 223)	(130 162)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		30 001 478	25 883 628
(Уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(1 231 062)	499 855
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	17	15 637 695	8 925 810
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	17	14 406 633	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 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 17 136 991 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 2023 г.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности (как указано выше)	(32 108 912)	(24 821 668)
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	17 136 991	8 691 254
Итого денежный поток, использованный в операционной деятельности и поступления на эскроу счета	(14 971 921)	(16 130 414)

В течение 6 месяцев 2023 г. прошло раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2020 – 2021 гг. Общая сумма поступлений от раскрытия составила 12 531 447 тыс. руб. (за 6 месяцев 2022 г.: 3 998 865 тыс. руб.), из которых 10 755 316 тыс. руб. было направлено на погашение проектного финансирования под строительство соответствующих объектов (за 6 месяцев 2022 г.: 3 430 751 тыс. руб.), см. Примечание 19(а).

Раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2020 – 2023 гг., ожидается в 2023 – 2026 гг.

Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	12
2 Основы учета	14
3 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	15
4 Изменение существенных принципов учетной политики и прочие корректировки	15
5 Операционные сегменты	16
6 Выручка	19
7 Коммерческие расходы	21
8 Административные расходы	21
9 Прочие доходы	22
10 Прочие расходы	22
11 Финансовые доходы и расходы	22
12 Налог на прибыль	23
13 Основные средства	24
14 Запасы	26
15 Инвестиции	29
16 Торговая и прочая дебиторская задолженность	29
17 Денежные средства и их эквиваленты	30
18 Капитал	31
19 Кредиты и займы	31
20 Торговая и прочая кредиторская задолженность	34
21 Резервы	35
22 События после отчетной даты	35

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 и акционерные общества (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 2023 г.	31 декабря 2022 г.
ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»	Холдинговая компания	-	-
ООО «Брусника. Специализированный застройщик» (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 «Квартал Мылзавод. Новосибирск. Специализированный застройщик»	Застройщик	100%	100%
ООО «Квартал Республики 205. Тюмень»	Застройщик	100%	100%
ООО «Жилой район Нахабино. Красногорск»	Застройщик	100%	100%
ООО «Квартал Авиатор. Новосибирск. Специализированный застройщик»	Застройщик	100%	100%
ООО «Жилой район Новин. Сургут»	Застройщик	100%	100%
ООО «Т-Девелопмент»	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;
- компании, оказывающие услуги управления домами по сданным объектам Группы;
- 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	Чистая прибыль / (убыток)	EBITDA	Собственный капитал	Чистый долг*	Земельный банк**
6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.	18 450 417	5 402 028	448 194	3 312 400	10 056 100	54 369 428	54 383 906
6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.	13 012 309	2 489 142	(992 361)	943 922	7 720 816	24 533 008	37 961 564

*Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы, см. Примечание 19.

**Земельный банк представляет собой земельную составляющую в составе запасов: незавершенного строительства до получения разрешения на строительство, после получения разрешения на строительство, готовой продукции.

В феврале 2023 г. рейтинговые агентства «Национальные Кредитные Рейтинги» («НКР») и «АКРА» подтвердили кредитный рейтинг Группы на уровне A-(RU).

(c) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала 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. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В сентябре 2022 г. в Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация. В признанных республиках Донецка и Луганска, а также в Запорожской и Херсонской областях Украины были проведены референдумы, по результатам которых они были включены в состав Российской Федерации. В связи с данными событиями дополнительные санкции были введены в отношении Российской Федерации, более того, существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

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

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

(а) 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 2022 г. Данная промежуточная сокращенная консолидированная отчетность не содержит всю 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 2022 г., за исключением изменений представленных в Примечании 4(b).

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 Изменение существенных принципов учетной политики и прочие корректировки

За исключением изменений, перечисленных ниже, Группа последовательно применила учетную политику, ко всем периодам, представленным в настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Характер и влияние данных изменений в учетной политике раскрыты ниже.

(a) Расходы по НДС

Начиная с годовой финансовой отчетности за 2022 г., Группа представляет все расходы, связанные с НДС, в составе административных расходов по статье «Налоги, за исключением налога на прибыль».

Сумма реклассифицированных расходов из состава прочих расходов в административные за 6 месяцев 2022 г. составила 42 459 тыс. руб.

(b) Операционные сегменты

В связи с изменением в 2023 г. системы управления операционными сегментами Группа пересмотрела представление данных по сегментам:

- результаты операционных сегментов «Тюмень» и «Сургут» представляются отдельно;
- результаты операционных сегментов представляются до чистой прибыли;
- Группой были пересмотрены принципы распределения общекорпоративных расходов между сегментами;

- операции в рамках программы «Обмен» были выделены в отдельный операционный сегмент.

Корректировки представления информации в отношении операционных сегментов соответствуют изменениям в управлении Группой. Сопоставимые данные за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., были пересчитаны.

5 Операционные сегменты

Группа имеет несколько отчетных сегментов, выделенных по географическому принципу и направлению деятельности – «Новосибирск и Омск», «Екатеринбург и Курган», «Тюмень», «Сургут», «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», «Обмен» и «Прочие». Бизнес-единица «Производство» представлена деятельностью по оказанию услуг генерального подрядчика, проведением монолитных работ и изготовлением префабрицированных конструктивных элементов жилых зданий, представляющих собой изделия из высокопрочного бетона для модульного строительства, и изготовлением светопрозрачных конструкций. Бизнес-единица «Обмен» представлена сопутствующей деятельностью по продаже объектов недвижимости на вторичном рынке. Бизнес-единица «Прочие» в основном представлена деятельностью по оказанию услуг управления сданными объектами Группы и услугами по электронной регистрации договоров.

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						Производство	Обмен	Прочие	Эффект консолидации	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.
	Тюмень	Сургут	Новосибирск и Омск	Екатеринбург и Курган	Москва и Московская область	Итого					
Выручка	2 959 530	1 838 966	6 259 198	4 266 787	457 706	15 782 187	9 435 980	2 271 720	611 700	(9 651 170)	18 450 417
<i>в том числе выручка от результата экономии по эскроу</i>	<i>187 044</i>	<i>104 712</i>	<i>432 972</i>	<i>196 921</i>	<i>14 821</i>	<i>936 470</i>	-	-	-	-	<i>936 470</i>
<i>в том числе выручка между сегментами</i>	<i>14 820</i>	<i>566</i>	<i>1 873</i>	<i>7 869</i>	<i>895</i>	<i>26 023</i>	<i>9 194 573</i>	<i>349 418</i>	<i>81 156</i>	<i>(9 651 170)</i>	-
Себестоимость продаж	(2 046 856)	(997 790)	(3 960 118)	(2 912 940)	(448 798)	(10 366 502)	(9 900 337)	(2 085 258)	(504 552)	9 808 260	(13 048 389)
Валовая прибыль / (убыток)	912 674	841 176	2 299 080	1 353 847	8 908	5 415 685	(464 357)	186 462	107 148	157 090	5 402 028
Валовая рентабельность, %	31%	46%	37%	32%	2%	34%	(5%)	8%	18%	(2%)	29%
Валовая рентабельность без результата экономии по эскроу, %	26%	42%	32%	28%	(1%)	30%	(5%)	8%	18%	(2%)	25%
Административные расходы	(311 279)	(109 414)	(339 684)	(316 954)	(292 816)	(1 370 147)	(862)	(116 734)	(7 681)	11 280	(1 484 144)
Коммерческие расходы	(192 808)	(72 125)	(259 886)	(242 971)	(54 839)	(822 629)	-	(55 989)	(20 159)	44 491	(854 286)
Прочие доходы	20 145	6 772	20 774	11 781	23 360	82 832	72 642	107	5 029	(38 109)	122 501
Прочие расходы	(38 539)	(8 698)	(85 301)	(23 731)	(15 331)	(171 600)	(26 685)	(12)	(8 590)	2 509	(204 378)
Результаты операционной деятельности	390 193	657 711	1 634 983	781 972	(330 718)	3 134 141	(419 262)	13 834	75 747	177 261	2 981 721
Финансовые доходы	82 112	30 564	86 891	101 731	77 902	379 200	5 349	11 178	530	(65 630)	330 627
Финансовые расходы	(719 954)	(308 063)	(825 964)	(524 657)	(282 857)	(2 661 495)	(117 877)	(2 518)	(4 306)	65 629	(2 720 567)
<i>в том числе эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов</i>	<i>(336 620)</i>	<i>(150 032)</i>	<i>(357 643)</i>	<i>(215 269)</i>	<i>(25 486)</i>	<i>(1 085 050)</i>	-	-	-	-	<i>(1 085 050)</i>
Нетто-величина финансовых расходов	(637 842)	(277 499)	(739 073)	(422 926)	(204 955)	(2 282 295)	(112 528)	8 660	(3 776)	(1)	(2 389 940)
Прибыль / (убыток) до налогообложения	(247 649)	380 212	895 910	359 046	(535 673)	851 846	(531 790)	22 494	71 971	177 260	591 781
(Расход) / доход по налогу на прибыль	54 432	(83 570)	(196 919)	(78 918)	117 740	(187 235)	104 561	(4 971)	(20 722)	(35 220)	(143 587)
Прибыль / (убыток) и общий совокупный доход за отчетный период	(193 217)	296 642	698 991	280 128	(417 933)	664 611	(427 229)	17 523	51 249	142 040	448 194
Рентабельность продаж (ROS), %	(7%)	16%	11%	7%	(91%)	4%	(5%)	1%	8%	(1%)	2%
Рентабельность продаж (ROS) без результата экономии по эскроу, %	(2%)	20%	11%	7%	(92%)	5%	(5%)	1%	8%	(1%)	3%
Результаты операционной деятельности	390 193	657 711	1 634 983	781 972	(330 718)	3 134 141	(419 262)	13 834	75 747	177 261	2 981 721
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств)	34 565	6 229	42 912	30 695	42 606	157 007	143 386	1 667	28 619	-	330 679
EBITDA	424 758	663 940	1 677 895	812 667	(288 112)	3 291 148	(275 876)	15 501	104 366	177 261	3 312 400
EBITDA без результата экономии по эскроу	237 714	559 228	1 244 923	615 746	(302 933)	2 354 678	(275 876)	15 501	104 366	177 261	2 375 930
EBITDA, %	14%	36%	27%	19%	(63%)	21%	(3%)	1%	17%	(2%)	18%
EBITDA без результата экономии по эскроу, %	9%	32%	21%	15%	(68%)	16%	(3%)	1%	17%	(2%)	14%

тыс. руб.	Строительство и реализация недвижимости						Производство	Обмен	Прочие	Эффект консолидации	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
	Тюмень	Сургут	Новосибирск	Екатеринбург и Курган	Москва и Московская область	Итого					
Выручка	3 935 444	895 802	3 799 954	2 435 577	207 769	11 274 546	8 370 738	1 974 183	14 492	(8 621 650)	13 012 309
в том числе выручка от результата экономии по эскроу	212 260	68 721	229 841	211 001	5 887	727 710	-	-	-	-	727 710
в том числе выручка между сегментами	2 524	890	286 722	(285 248)	4 265	9 153	7 942 122	670 378	(3)	(8 621 650)	-
Себестоимость продаж	(2 863 391)	(619 553)	(2 712 501)	(2 304 395)	(438 467)	(8 938 307)	(8 373 332)	(1 803 371)	(10 403)	8 602 246	(10 523 167)
Валовая прибыль / (убыток)	1 072 053	276 249	1 087 453	131 182	(230 698)	2 336 239	(2 594)	170 812	4 089	(19 404)	2 489 142
Валовая рентабельность, %	27%	31%	29%	5%	(111%)	21%	0%	9%	28%	0%	19%
Валовая рентабельность без результата экономии по эскроу, %	23%	25%	24%	(4%)	(117%)	15%	0%	9%	28%	0%	14%
Административные расходы	(253 553)	(95 407)	(649 404)	(14 241)	(204 140)	(1 216 745)	(4 953)	(61 954)	(16 164)	8 313	(1 291 503)
Коммерческие расходы	(124 061)	(30 305)	(150 299)	(108 420)	(16 691)	(429 776)	(1 328)	(40 576)	(21 982)	1 777	(491 885)
Прочие доходы	17 835	2 048	61 853	26 002	6 035	113 773	44 253	50	5	(28 245)	129 836
Прочие расходы	(33 214)	(7 852)	(48 253)	(27 603)	(13 578)	(130 500)	(33 458)	(138)	(15)	25 189	(138 922)
Результаты операционной деятельности	679 060	144 733	301 350	6 920	(459 072)	672 991	1 920	68 194	(34 067)	(12 370)	696 668
Финансовые доходы	42 074	16 026	59 084	52 524	22 022	191 730	5 310	18 207	-	(42 027)	173 220
Финансовые расходы	(524 051)	(214 279)	(650 642)	(471 335)	(171 732)	(2 032 039)	(94 754)	(1 997)	(2 155)	41 836	(2 089 109)
в том числе эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	(274 299)	(117 964)	(352 278)	(220 292)	(37 670)	(1 002 503)	-	-	-	-	(1 002 503)
Чистая прибыль / (убыток)	(481 977)	(198 253)	(591 558)	(418 811)	(149 710)	(1 840 309)	(89 444)	16 210	(2 155)	(191)	(1 915 889)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	-	-	-	-	-	-	(2 563)	-	18 935	-	16 372
Прибыль / (убыток) до налогообложения	197 083	(53 520)	(290 208)	(411 891)	(608 782)	(1 167 318)	(90 087)	84 404	(17 287)	(12 561)	(1 202 849)
(Расход) / доход по налогу на прибыль	(36 155)	9 818	53 239	75 561	111 681	214 144	14 124	(17 090)	(3 611)	2 921	210 488
Прибыль / (убыток) и общий совокупный доход за отчетный период	160 928	(43 702)	(236 969)	(336 330)	(497 101)	(953 174)	(75 963)	67 314	(20 898)	(9 640)	(992 361)
Рентабельность продаж (ROS), %	4%	(5%)	(6%)	(14%)	(239%)	(8%)	(1%)	3%	(144%)	0%	(8%)
Рентабельность продаж (ROS) без результата экономии по эскроу, %	6%	1%	(3%)	(15%)	(230%)	(6%)	(1%)	3%	(144%)	0%	(6%)
Результаты операционной деятельности	679 060	144 733	301 350	6 920	(459 072)	672 991	1 920	68 194	(34 067)	(12 370)	696 668
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	-	-	-	-	-	-	(2 563)	-	18 935	-	16 372
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств)	22 891	6 600	19 336	23 895	14 668	87 390	120 373	1 085	22 034	-	230 882
EBITDA	701 951	151 333	320 686	30 815	(444 404)	760 381	119 730	69 279	6 902	(12 370)	943 922
EBITDA без результата экономии по эскроу	489 691	82 612	90 845	(180 186)	(450 291)	32 671	119 730	69 279	6 902	(12 370)	216 212
EBITDA, %	18%	17%	9%	1%	(215%)	7%	1%	4%	48%	0%	7%
EBITDA без результата экономии по эскроу, %	13%	10%	3%	(8%)	(223%)	0%	1%	4%	48%	0%	2%

6 Выручка

тыс. руб.	Строительство и реализация недвижимости						Производство	Обмен	Прочие	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.
	Тюмень	Сургут	Новоси- бирск и Омск	Екатерин- бург и Курган	Москва и Московская область	Итого				
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	2 678 866	1 709 233	5 803 601	4 021 572	245 790	14 459 062	-	26 543	-	14 485 605
Выручка от продажи паркингов и кладовок	204 627	127 080	441 838	204 547	22 431	1 000 523	-	-	-	1 000 523
Выручка от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры	-	-	-	-	-	-	90 472	-	-	90 472
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	4 404	1 780	4 744	15 642	3 377	29 947	-	1 895 759	-	1 925 706
Услуги управления домами	-	-	-	-	-	-	-	-	512 452	512 452
Выручка от сдачи имущества в аренду	54 201	-	5	1 359	175 592	231 157	12 498	-	-	243 655
Прочая выручка	2 612	307	7 137	15 798	9 621	35 475	138 437	-	18 092	192 004
Итого	2 944 710	1 838 400	6 257 325	4 258 918	456 811	15 756 164	241 407	1 922 302	530 544	18 450 417

тыс. руб.	Строительство и реализация недвижимости						Производство	Обмен	Прочие	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
	Тюмень	Сургут	Новоси- бирск	Екатерин- бург и Курган	Москва и Московская область	Итого				
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	3 591 420	813 058	3 282 726	2 529 735	(7 081)	10 209 858	-	60 814	-	10 270 672
Выручка от продажи паркингов и кладовок	301 993	80 672	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	-	1 242 992	-	1 244 274
Выручка от сдачи имущества в аренду	36 723	838	3 873	26 696	198 703	266 833	-	-	-	266 833
Прочая выручка	1 502	344	936	6 795	1 322	10 899	86 881	-	14 495	112 275
Итого	3 932 920	894 912	3 513 232	2 720 824	203 504	11 265 392	428 616	1 303 806	14 495	13 012 309

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.

Выручка по договорам с покупателями за 6 месяцев 2023 г. составила 18 206 762 тыс. руб. (за 6 месяцев 2022 г.: 12 745 476 тыс. руб.).

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

тыс. руб.	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Торговая дебиторская задолженность	1 097 866	1 265 333
Активы по договорам	19 986 010	20 848 035
Обязательства по договорам с покупателями	(1 321 254)	(2 059 155)
- обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(1 321 254)	(2 059 155)

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 2023 г. покрывают признанный актив по договору и составляют 39 307 953 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 34 702 409 тыс. руб.), см. Примечание 19.

Обязательства по договорам, в основном, представляют собой задолженность по обязательствам с неденежной формой расчетов в рамках сделок по приобретению земельных участков, выгоде от привлечения эскроу финансирования и поступления, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли-продажи.

Сумма 620 541 тыс. руб., признанная в составе обязательств по договору на начало периода, была отражена как выручка за 6 месяцев 2023 г. (за 6 месяцев 2022 г.: 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 2023 г. и на 31 декабря 2022 г.:

30 июня 2023 г.

тыс. руб.	Год, закончившийся 30 июня 2024 г.	Год, закончившийся 30 июня 2025 г.	Год, закончившийся 30 июня 2026 г.	Итого
Выручка от продажи построенных квартир, офисов, паркингов и кладовок	25 987 918	2 256 621	35 481	28 280 020
	25 987 918	2 256 621	35 481	28 280 020

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, офисов, паркингов и кладовок	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 15 и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

Признание выручки по договорам с покупателями в течение времени требует от Группы проводить постоянную оценку степени выполнения обязательств по договорам с покупателями. Оценка степени выполнения проводится с использованием метода ресурсов в разрезе каждого объекта строительства. Определение степени выполнения требует высокого уровня суждения, поскольку Группе необходимо оценивать будущие затраты на завершение строительства. Для этих целей Группа:

- использует бюджеты строительства по соответствующим проектам;
- постоянно актуализирует планы и ожидаемую себестоимость строительства по всем объектам;
- анализирует информацию в отношении полной себестоимости строительства аналогичных объектов;
- контролирует фактическое выполнение строительной программы.

Оценка степени выполнения обязательства по договору является оценочным суждением руководства Группы. В случае, если в ходе реализации проекта руководство Группы приходит к выводу о том, что ожидаемые затраты на завершение строительства превышают изначальные оценки, то такие изменения отражаются в консолидированной финансовой отчетности перспективно.

7 Коммерческие расходы

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Расходы на рекламу	436 186	205 680
Расходы на услуги агентств недвижимости	213 985	122 026
Расходы на оплату труда и соц. отчисления	100 824	92 167
Расходы на регистрацию ДДУ и ДКП	71 276	33 278
Амортизационные отчисления	14 591	2 288
Содержание офисов продаж	8 219	6 829
Аренда помещений для офисов продаж	2 970	5 243
Расходы на разработку электронной регистрации ДДУ	-	14 357
Прочие коммерческие расходы	6 235	10 017
	854 286	491 885

8 Административные расходы

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Расходы на оплату труда и соц. отчисления	941 998	761 634
Амортизационные отчисления	118 053	73 318
Налоги за исключением налога на прибыль	100 083	148 570
Расходы на IT-инфраструктуру	87 857	65 147
Расходы на командировки	71 122	26 643
Расходы на содержание офиса	39 242	45 281
Расходы на юридические, консультационные услуги	26 962	96 711
Расходы на аудит	23 543	17 990
Аренда имущества	19 624	11 079
Услуги банка	15 993	12 002
Расходы на связь	4 334	6 487
Расходы на обучение	4 272	4 362
Прочие административные расходы	31 061	22 279
	1 484 144	1 291 503

9 Прочие доходы

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Доходы от штрафных санкций	38 161	25 993
Доходы от прочей реализации	27 290	41 062
Доход от оприходования излишков материалов	13 960	1 365
Выручка от продажи основных средств	8 908	19 648
Досрочное выбытие обязательств по долгосрочной аренде	6 175	20 546
Доход от снижения оценочных обязательств	2 921	1 915
Прочие доходы	25 086	19 307
	122 501	129 836

10 Прочие расходы

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Расходы по введенным домам	96 493	29 371
Штрафы, пени, неустойки	44 707	23 468
Списание прочих запасов, нематериальных активов	24 345	6 779
Балансовая стоимость выбывших основных средств	5 088	29 035
Расходы на благотворительность	3 542	11 676
Прочие расходы	30 203	38 593
	204 378	138 922

11 Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и дебиторской задолженности	128 025	26 918
Курсовые разницы	80 165	-
Процентный доход по банковским депозитам	66 185	114 520
Доход по амортизации дисконтирования долгосрочных займов выданных	35 999	12 721
Восстановление резерва под обесценение дебиторской задолженности и авансов выданных	980	18 234
Списанная кредиторская задолженность	958	827
Уменьшение резерва под обесценение инвестиций	18 315	-
	330 627	173 220
Финансовые расходы		
Процентные расходы по кредитам и займам	(1 275 407)	(796 088)
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	(1 085 050)	(1 002 503)
Расходы на привлечение финансирования	(190 211)	(162 375)
Процентный расход по обязательствам по аренде	(89 243)	(57 213)
Расход по амортизации дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности и займов полученных	(59 634)	(53 077)
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	(17 323)	(1 969)
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	-	(5 137)
Прочие финансовые расходы	(3 699)	(10 747)
	(2 720 567)	(2 089 109)
Нетто-величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли за период	(2 389 940)	(1 915 889)

12 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 2023 г.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Текущий налог на прибыль		
Отчетный период	(291 337)	(56 978)
Излишне начислено в прошлые периоды	-	5 214
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	147 750	262 252
Общая сумма налога на прибыль	(143 587)	210 488

Сверка эффективной ставки налога:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.		6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль / (убыток) до налогообложения	591 781	100	(1 202 849)	(100)
(Расход) / доход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(118 356)	(20)	240 570	20
Налоговый эффект от статей, необлагаемых или невычитаемых для целей налога на прибыль	(25 231)	(4)	(35 296)	(3)
Излишне начислено в прошлые периоды	-	-	5 214	-
Итого (расход) / доход по налогу на прибыль	(143 587)	(24)	210 488	17

(b) Движение временных разниц в течение периода

тыс. руб.	1 января 2023 г.	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны непосредственно в собственном капитале	30 июня 2023 г.
Основные средства	55 413	76 618	-	132 031
Запасы	4 013 125	(1 506 670)	-	2 506 455
Дебиторская задолженность	(4 866 653)	697 465	-	(4 169 188)
Кредиторская задолженность	(1 611 574)	676 345	-	(935 229)
Кредиты и займы	(360 083)	12 152	-	(347 931)
Резервы	277 474	71 492	-	348 966
Прочие статьи	55 503	(21 949)	93 207	126 761
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	1 272 016	142 297	-	1 414 313
	(1 164 779)	147 750	93 207	(923 822)

тыс. руб.	1 января 2022 г.	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны непосредственно в собственном капитале	Приобретено	30 июня 2022 г.
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)

(с) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства	
	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Основные средства	302 817	145 602	(170 786)	(90 189)
Запасы	4 873 298	5 723 310	(2 366 843)	(1 710 185)
Дебиторская задолженность	171 428	135 844	(4 340 616)	(5 002 497)
Кредиторская задолженность	552 508	498 307	(1 487 737)	(2 109 881)
Кредиты и займы	54 699	53 989	(402 630)	(414 072)
Резервы	377 924	277 664	(28 958)	(190)
Прочие статьи	151 710	80 429	(24 949)	(24 926)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	1 414 313	1 272 016	-	-
Налоговые активы / (обязательства)	7 898 697	8 187 161	(8 822 519)	(9 351 940)
Зачет по налогу	(6 751 662)	(7 366 574)	6 751 662	7 366 574
Налоговые активы / (обязательства), нетто	1 147 035	820 587	(2 070 857)	(1 985 366)

По состоянию на 30 июня 2023 г., 31 декабря 2022 г. у Группы не было существенных непризнанных отложенных налоговых активов.

По состоянию на 30 июня 2023 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 10 535 675 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 11 255 384 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.

13 Основные средства

тыс. руб.	Здания и сооруже- ния	Машины и оборудо- вание	Прочие основные средства	Незавер- шенное строитель- ство	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.	1 327 814	1 844 621	247 691	1 875 264	5 295 390
На 1 января 2023 г.	1 419 002	2 124 539	325 084	2 238 009	6 106 634
Поступления	889 980	56 131	48 622	371 467	1 366 200
Перевод из состава прочих активов	56 804	7 820	1 761	35 005	101 390
Выбытия	(227)	(25 858)	(3 629)	(4 348)	(34 062)
Перевод в состав прочих активов	(21 217)	(5 087)	(8 645)	(5 845)	(40 794)
Перевод из НЗС в ОС	425 859	7 043	20 566	(453 468)	-
На 30 июня 2023 г.	2 770 201	2 164 588	383 759	2 180 820	7 499 368

тыс. руб.	Здания и сооруже- ния	Машины и оборудо- вание	Прочие основные средства	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
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
Накопленная амортизация переведенных 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.	(262 505)	(466 871)	(125 279)	-	(854 655)
На 1 января 2023 г.	(344 424)	(516 938)	(157 891)	-	(1 019 253)
Начисленная амортизация	(125 076)	(123 649)	(40 303)	-	(289 028)
Накопленная амортизация выбывших ОС	223	25 858	2 893	-	28 974
Накопленная амортизация переведенных в состав прочих активов	22 270	9 120	2 203	-	33 593
На 30 июня 2023 г.	(447 007)	(605 609)	(193 098)	-	(1 245 714)
Чистая балансовая стоимость					
На 1 января 2022 г.	812 978	1 369 462	118 439	1 957 995	4 258 874
На 30 июня 2022 г.	1 065 309	1 377 750	122 412	1 875 264	4 440 735
На 1 января 2023 г.	1 074 578	1 607 601	167 193	2 238 009	5 087 381
На 30 июня 2023 г.	2 323 194	1 558 979	190 661	2 180 820	6 253 654

(a) Активы в форме права пользования

По состоянию на 30 июня 2023 г. чистая балансовая стоимость активов в форме права пользования составляла 1 784 366 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 1 073 559 тыс. руб.).

(b) Обеспечения

На 30 июня 2023 г. основные средства балансовой стоимостью 641 693 тыс. руб. были представлены в качестве обеспечения (на 31 декабря 2022 г.: 1 363 968 тыс. руб.), см. Примечание 19(с).

(c) Обязательства по осуществлению будущих капитальных вложений

На 30 июня 2023 г. у Группы имелись обязательства по осуществлению будущих капитальных вложений на сумму 20 855 тыс. руб., связанные с завершением строительства объектов основных средств (на 31 декабря 2022 г.: 24 479 тыс. руб.).

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

За 6 месяцев 2023 г. сумма процентных расходов по банковским кредитам и облигационным займам, капитализированных в стоимость основных средств, составила 100 725 тыс. руб. (за 6 месяцев 2022 г.: 29 355 тыс. руб.). Ставка капитализации за 6 месяцев 2023 гг. составила 11,6% (за 6 месяцев 2022 г.: 8,15%).

(е) Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, на строительство и приобретение основных средств, отраженные в составе основных средств

На 30 июня 2023 г. сумма авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, на строительство и приобретение основных средств, отраженных в составе основных средств составила 51 077 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 153 990 тыс. руб.).

14 Запасы

тыс. руб.	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Незавершенное строительство до получения разрешения на строительство	51 060 369	46 391 000
Незавершенное строительство после получения разрешения на строительство	17 222 120	17 891 953
Готовые квартиры и офисы	4 372 823	1 185 810
Квартиры, полученные по программе «Обмен»	991 816	668 814
Сырье и расходные материалы	524 896	375 477
	74 172 024	66 513 054

Группа провела оценку чистой возможной цены продажи по состоянию на 30 июня 2023 г., используя следующие основные допущения:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого объекта строительства в соответствии с типом недвижимости;
- Цены продажи для помещений в соответствии с типом недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в первом полугодии 2023 г. и прогнозных значениях;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости и включала стоимость земельных участков;
- В затратную часть были включены коммерческие расходы, связанные с реализацией помещений, и капитализированные процентные расходы.

По состоянию на 30 июня 2023 г. тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 68 687 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 63 958 тыс. руб.), данное превышение относится к парковочным местам в составе готовой продукции.

По состоянию на 30 июня 2023 г. запасы балансовой стоимостью 44 085 492 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 37 809 609 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам, см. Примечание 19(с).

По состоянию на 30 июня 2023 г. земельный банк по готовым квартирам и офисам составляет 255 443 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 178 928 тыс. руб.).

За 6 месяцев 2023 г. затраты по заимствованиям в сумме 2 624 346 тыс. руб. были капитализированы в состав запасов (за 6 месяцев 2022 г.: 1 711 003 тыс. руб.).

Средневзвешенная ставка капитализации в состав незавершенного строительства за 6 месяцев 2023 г. составила 11,6% (за 6 месяцев 2022 г.: 11%).

По состоянию на 30 июня 2023 г. завершение строительства объектов незавершенного строительства в сумме 62 039 750 тыс. руб. (балансовая стоимость на 31 декабря 2022 г.: 54 153 900 тыс. руб.) ожидается через более чем 12 месяцев после отчетной даты.

(а) Незавершенное строительство до получения разрешения на строительство

тыс. руб.	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Московская область	33 717 478	30 482 093
Квартал в Огородном проезде	11 201 173	9 636 769
Квартал «Метроном»	10 664 202	9 763 668
Квартал на Ленинградском шоссе	5 024 121	4 657 856
Квартал в Люберцах	2 862 392	2 744 629
Жилой район «Нахабино»	2 452 540	2 311 820
«Третий квартал»	722 632	688 658
«Первый квартал»	464 856	526 376
Квартал на Перовском шоссе	172 493	-
Квартал в Бескудниково	153 069	152 317
Екатеринбург и Курган	6 937 845	5 829 929
Жилой район «Шишимская горка»	1 057 330	804 841
Жилой район «Южные кварталы»	976 081	727 754
Брусника в Академическом	864 451	996 930
Жилой район «7/49»	771 544	473 018
Кварталы «Экспо»	663 857	599 568
Квартал «Депо»	647 005	641 335
Квартал «На Некрасова»	336 983	232 680
«Северный квартал»	321 330	241 171
Башня на улице Розы Люксембург	276 397	267 678
Квартал по улице Первомайская	249 124	200 740
Башня на улице Гоголя	247 568	280 204
Квартал по улице Пролетарская	175 328	159 130
Квартал в Суворовском переулке	117 026	-
Башня в границах улиц Московская-Гурзуфская	116 328	108 980
Кварталы в границах улиц Походная-Зимняя	54 859	52 488
Квартал по улице Климова	51 158	43 412
Башня на Ботанике	11 476	-
Тюмень	5 126 608	4 967 401
Квартал «Республики 205»	2 036 161	2 191 742
Жилой район «Речной порт»	1 054 617	1 048 285
Квартал «Октябрьский»	730 926	762 504
Кварталы в границах улиц Береговая и Большая Заречная	676 666	387 701
Дом у озера в «Европейском квартале»	346 322	277 484
«Европейский квартал»	140 084	127 942
Квартал по улице Урайская	129 665	160 607
Квартал «Новин»	12 167	11 136
Новосибирск и Омск	4 416 871	4 755 867
Микрорайон «Евроберег»	1 943 942	1 541 891
«Кварталы Драверта»	1 176 380	1 120 094
Жилой район «Пшеница»	850 681	937 082
Квартал «Лебедевский»	445 868	437 956
Квартал «Веаласаб»	-	716 937
Квартал «Авиатор»	-	1 907
Сургут	847 876	327 048
Квартал по улице Артёма	311 727	6 337
Квартал «Новин»	238 683	232 404
Паркинг по улице Пролетарская	234 768	33 361
«Дом на Комсомольском»	62 698	54 946
Прочие	13 691	28 662
	51 060 369	46 391 000

По состоянию на 30 июня 2023 г. земельный банк по незавершенному строительству до получения разрешения на строительство составляет 48 028 611 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 43 812 458 тыс. руб.).

В 2022 г. Группа приобрела ряд существенных земельных участков, расчеты по которым ожидаются после 31 декабря 2022 г. По состоянию на 30 июня 2023 г. задолженность по

данным участкам была отражена в составе краткосрочной кредиторской задолженности в размере 205 485 тыс. руб., в составе долгосрочной кредиторской задолженности в размере 902 799 тыс. руб., в составе обязательств по договорам с покупателями в размере 306 554 тыс. руб. Задолженность в сумме 1 414 838 тыс. руб. будет погашена за счет оплаты квадратными метрами в строящихся объектах строительства со сроками завершения строительства в 2023 – 2035 гг.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. задолженность по таким земельным участкам была отражена в составе краткосрочной кредиторской задолженности в размере 9 982 675 тыс. руб., в составе долгосрочной кредиторской задолженности в размере 1 452 678 тыс. руб., в составе обязательств по договорам с покупателями в размере 451 461 тыс. руб. Задолженность по сделкам в сумме 9 702 303 тыс. руб. была погашена за счет привлечения кредитных средств в 2023 г. (см. Примечание 20), задолженность в сумме 2 184 511 тыс. руб. будет погашена за счет оплаты квадратными метрами в строящихся объектах строительства со сроками завершения строительства в 2023 – 2035 гг.

(b) Незавершенное строительство после получения разрешения на строительство

тыс. руб.	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Новосибирск и Омск	6 834 957	6 208 736
Квартал «Авиатор»	1 494 692	1 431 580
Микрорайон «Евроберег»	1 494 445	1 662 791
Квартал «Мылзавод»	1 317 828	1 246 774
Квартал «На Декабристов»	1 116 976	870 898
Жилой район «Пшеница»	624 775	398 772
Квартал «На Никитина»	397 998	377 639
«Кварталы Драверта»	388 243	220 282
Екатеринбург и Курган	5 168 670	4 588 762
Квартал «Депо»	2 181 974	1 216 597
Жилой район «Южные кварталы»	1 345 163	1 561 936
Брусника в Академическом	1 001 518	620 179
Квартал «На Некрасова»	443 469	391 526
Жилой район «Шишимская горка»	196 546	254 660
Квартал «Резиденция»	-	284 295
«Северный квартал»	-	259 569
Тюмень	2 645 483	4 724 681
Жилой район «Речной порт»	928 277	760 145
Квартал «Октябрьский»	499 604	385 580
Квартал «На Гастелло»	484 942	414 199
«Европейский квартал»	391 634	583 442
Квартал «Республики 205»	288 917	-
Дом у озера в «Европейском квартале»	52 109	73 300
Квартал «1А Первомайская»	-	2 319 172
Квартал «Новин»	-	188 843
Сургут	1 435 359	1 474 212
Квартал «Новин»	977 922	1 089 227
Дом «Гудзон»	457 437	384 985
Московская область	1 035 148	733 526
«Первый квартал»	1 035 148	733 526
Прочее	102 503	162 036
	17 222 120	17 891 953

За 6 месяцев 2023 г. расходы на сырье и расходные материалы, отраженные в составе себестоимости продаж, составили 1 115 854 тыс. руб. (за 6 месяцев 2022 г.: 845 909 тыс. руб.).

По состоянию на 30 июня 2023 г. земельный банк по незавершенному строительству после получения разрешения на строительство составляет 6 099 852 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 6 252 005 тыс. руб.).

15 Инвестиции

тыс. руб.	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Долгосрочные инвестиции		
Долгосрочные займы выданные	1 461 967	1 984 345
Прочие вложения	30 869	-
Резерв под обесценение долгосрочных займов выданных	(20 694)	(28 263)
	1 472 142	1 956 082
Краткосрочные инвестиции		
Краткосрочные займы выданные	538 777	1 723 955
Прочие вложения	-	21 600
Резерв под обесценение краткосрочных займов выданных	(4 949)	(15 695)
	533 828	1 729 860
	2 005 970	3 685 942

16 Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Активы по договорам	19 986 010	20 848 035
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	12 623 829	5 973 202
НДС к возмещению из бюджета	1 650 628	1 264 588
Прочая дебиторская задолженность	1 129 162	1 030 159
Торговая дебиторская задолженность	1 097 866	1 265 333
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных	(331 648)	(337 264)
	36 155 847	30 044 053

За отчетный период Группа выдала авансы за земельные участки в размере 5 612 172 тыс. руб. Участки должны быть предоставлены Группе до 31 декабря 2023 г.

Для целей настоящей отчетности Группа классифицировала остатки расчетов с покупателями, срок гашения которых превышает 1 год, в состав краткосрочной торговой дебиторской задолженности и активов по договорам, так как срок гашения не превышает операционный цикл строительного проекта (операционный цикл строительного проекта как правило превышает 12 месяцев) по состоянию на 30 июня 2023 г. в сумме 4 310 473 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 3 044 974 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 2023 г.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Остаток на начало периода	(39 995)	(28 536)
Увеличение за период	(11 055)	(361)
Восстановление за период	1 558	5 780
Перенесено из авансов выданных	(644)	-
Списание дебиторской задолженности за счёт ранее созданного резерва	842	-
Остаток на конец периода	(49 294)	(23 117)

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

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Остаток на начало периода	(101 960)	(56 942)
Перенесено из авансов выданных	(6 516)	-
Увеличение за период	(17 642)	(1 256)
Восстановление за период	3 531	588
Списание дебиторской задолженности за счёт ранее созданного резерва	14	14 357
Перенесено в авансы выданные	-	(2 748)
Остаток на конец периода	(122 573)	(46 001)

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

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Остаток на начало периода	(195 309)	(174 918)
Увеличение за период	(7 092)	(5 604)
Восстановление за период	31 680	19 087
Списание авансов выданных за счет ранее созданного резерва	3 780	525
Перенесено из авансов выданных	7 160	2 748
Остаток на конец периода	(159 781)	(158 162)

17 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Аккредитивы	12 389 318	13 440 980
Остатки на банковских счетах	1 175 228	1 110 935
Банковские депозиты	838 249	1 084 201
Наличные денежные средства	3 838	1 579
	14 406 633	15 637 695

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 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Наличные денежные средства	3 838	1 579
Рейтинг AAA(RU)*	13 368 995	14 929 365
Рейтинг AA(RU)*	1 002 901	690 965
Рейтинг A+(RU)*	14 371	-
Рейтинг BBB+(RU)*	1 366	-
Рейтинг ruB+*	15 162	15 786
	14 406 633	15 637 695

* На основе кредитных рейтингов независимых рейтинговых агентств АКРА и Эксперт РА.

18 Капитал

(а) Капитал

Собственный капитал Группы сформирован из уставного капитала Компании и нераспределенной прибыли Группы. Уставный капитал по состоянию на 30 июня 2023 г., 31 декабря 2022 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.

(b) Операции с собственником

В апреле 2023 г. были пересмотрены условия займов, выданных связанной стороне под контролем бенефициара Группы. Эффект от модификации условий договора в размере 372 826 тыс. руб. с учетом налогового эффекта был признан в составе прочих операций с собственником.

19 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 2023 г.	31 декабря 2022 г.
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	71 023 834	47 497 880
Облигационные займы	4 297 068	-
Займы	268 179	28 529
	75 589 081	47 526 409
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	27 680 110	26 334 188
Облигационные займы	4 548 764	12 154 858
Займы	266 059	1 400
	32 494 933	38 490 446
	108 084 014	86 016 855

По состоянию на 30 июня 2023 г. и на 31 декабря 2022 г. балансовая стоимость кредитов и займов существенно не отличается от их справедливой стоимости.

В составе кредитов по состоянию на 30 июня 2023 г. и 31 декабря 2022 г. отражены остатки денежных средств, перечисленных на покрытые аккредитивы, в размере 12 389 318 тыс. руб. и 13 440 980 тыс. руб., соответственно, см. Примечание 17.

Руководство Группы представило информацию о показателях чистого долга и чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу, поскольку 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.

Дополнительно, руководство Группы рассчитывает показатель чистого долга с учетом остатков 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 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Кредиты и займы	108 084 014	86 016 855
Денежные средства и их эквиваленты	14 406 633	15 637 695
Чистый долг	93 677 381	70 379 160
Остатки денежных средств покупателей на счетах эскроу	39 307 953	34 702 409
Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы	54 369 428	35 676 751

Сверка изменений кредитных обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности за 6 месяцев 2023 и 2022 гг. представлена ниже:

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

тыс. руб.	Прим.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Остаток на 1 января		86 016 855	47 478 681
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности			
Привлечение заемных средств		37 551 346	27 928 053
Погашение заемных средств		(7 243 645)	(1 914 263)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности		30 307 701	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		(1 277 747)	(956 588)
Процентные расходы по кредитам и займам	11	1 275 407	796 088
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	11	1 085 050	1 002 503
Расход по амортизации дисконтирования займов полученных		-	24 796
Капитализированные затраты по кредитам и займам		2 553 311	1 523 881
Процентные расходы по кредитам и займам уплаченные		(1 072 650)	(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		(10 755 316)	(3 430 751)
Прочие неденежные обороты		(48 597)	(23 008)
Итого прочие изменения, связанные с кредитными обязательствами		(8 240 542)	(1 741 082)
Остаток на 30 июня		108 084 014	71 751 389

(b) Условия погашения долга и график платежей

тыс. руб.	Номинальная процентная ставка	Срок погашения	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Проектное финансирование с использованием эскроу счетов	0,01% - 14,8%*	2023-2031	50 389 206	44 223 645
Проектное финансирование до открытия эскроу счетов	10,0% - 13,7%	2023-2031	44 160 272	25 847 800
Облигационные займы	9,6% - 11,9%	2023-2025	8 845 832	12 154 858
Корпоративный долг	8,9% - 13,1%	2023-2026	2 935 464	2 542 954
Целевые кредиты	8,2% - 13,5%	2023-2027	1 219 002	1 217 669
Займы	0% - 12,8%	2023-2028	534 238	29 929
			108 084 014	86 016 855

* Кредитные договоры по финансированию строительства объектов по процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков денежных средств на эскроу счетах.

По состоянию на 30 июня 2023 г. величина кредитов и займов Группы, ставка по которым привязана к ключевой ставке ЦБ РФ, составляет 24,1% от общей суммы кредитов и займов (на 31 декабря 2022 г.: 22,1%). За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г., существенных изменений ключевой ставки не происходило. В августе 2023 г. ключевая ставка была изменена и составила 12%.

За 6 месяцев 2023 г. были получены новые кредиты на финансирование земельного банка Группы в сумме 18 678 707 тыс. руб. со сроком погашения в 2023 – 2029 гг.

(c) Обеспечение заемных обязательств

По состоянию на 30 июня 2023 г. основные средства балансовой стоимостью 641 693 тыс. руб. были представлены в качестве обеспечения (на 31 декабря 2022 г.: 1 363 968 тыс. руб.), см. Примечание 13.

По состоянию на 30 июня 2023 г. запасы балансовой стоимостью 44 085 492 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 37 809 609 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам, см. Примечание 14.

По состоянию на 30 июня 2023 г. кредиты и займы балансовой стоимостью 40 025 764 тыс. руб. были обеспечены поручительствами конечной контролирующей стороны (на 31 декабря 2022 г.: 24 776 710 тыс. руб.).

По состоянию на 30 июня 2023 г., 31 декабря 2022 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 2023 г. составила 7 146 661 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 7 348 863 тыс. руб.).

Нарушение условий кредитных соглашений

Заклученные компаниями Группы кредитные договоры содержат ряд финансовых и нефинансовых условий и ограничений, в случае нарушения которых кредиторы имеют право потребовать досрочного погашения основной суммы долга и процентов. По состоянию на 30 июня 2023 г. и 31 декабря 2022 г. Группа нарушила условия нескольких кредитных договоров, проинформировала банки о нарушении указанных ограничительных условий.

В июне 2023 г. и декабре 2022 г. Группа получила отказ банков от права требования досрочного возврата суммы кредитов и соответствующих процентов, по которым были нарушены ограничительные условия, и данные кредиты в полной сумме были отражены в соответствии с первоначальными условиями кредитных договоров в части сроков погашения.

В течение 6 месяцев 2023 г. в обращении находились облигации Группы трех выпусков: облигации серии БО-001Р-01, БО-001Р-02 и БО-002Р-01.

Облигации серии БО-001Р-01 стоимостью 1 000 000 тыс. руб. были полностью погашены Группой в марте 2023 г. в установленный срок.

В апреле 2023 г. владельцы облигаций серии БО-001Р-02 со сроком погашения в апреле 2024 г. на общую сумму 6 000 000 тыс. руб. получили право в срок до мая 2023 г. предъявить облигации к досрочному погашению из-за нарушения Группой ограничительных условий по данному выпуску. В результате сумма досрочно предъявленных облигаций составила 1 431 780 тыс. руб., которые Группа погасила в мае 2023 г. Оставшиеся облигации в размере 4 568 220 тыс. руб. будут погашены в соответствии с условиями выпуска в апреле 2024 г.

В феврале 2023 г. было проведено общее собрание владельцев облигаций серии БО-002Р-01 с окончательным сроком погашения в июне 2025 г. на общую сумму 5 250 000 тыс. руб., в рамках которого получено согласие держателей на внесение эмитентом изменений в решение о выпуске данных облигаций в отношении условий досрочного погашения. Изменения в решении о выпуске биржевых облигаций серии БО-002Р-01 были зарегистрированы ПАО «Московская биржа» 13 марта 2023 г. В результате внесенных изменений погашение облигаций будет производиться в четыре последних купонных периода с 10 сентября 2024 г. по 10 июня 2025 г. в соответствии с первоначальным графиком амортизации стоимости данных бумаг. Таким образом, на 30 июня 2023 г. обязательство было отражено в составе долгосрочных (на 31 декабря 2022 г. в составе краткосрочных).

(d) **Неиспользованные кредитные ресурсы**

По состоянию на 30 июня 2023 г. общая сумма неиспользованных кредитных линий с учетом лимитов проектного финансирования составила 469 266 076 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 348 531 514 тыс. руб.).

20 **Торговая и прочая кредиторская задолженность**

тыс. руб.	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Долгосрочные обязательства		
Торговая и прочая кредиторская задолженность	5 289 889	5 747 279
Обязательства по аренде	1 617 513	937 752
	6 907 402	6 685 031
Краткосрочные обязательства		
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 668 219	13 442 345
Обязательства по договорам с покупателями	1 321 254	2 059 155
Задолженность по налогам	689 165	806 192
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	557 776	296 861
Задолженность по дивидендам	424 100	572 060
Обязательства по аренде	312 023	224 363
	6 972 537	17 400 976
Итого кредиторская задолженность	13 879 939	24 086 007

В составе краткосрочной торговой кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 г. учитывается задолженность по приобретенным земельным участкам, которая была оплачена в 2023 г. за счет привлечения долгосрочных кредитных средств, в размере 9 702 303 тыс. руб, см. Примечание 14(а).

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 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Обязательства, которые будут закрыты в течение 12 месяцев после отчетной даты	(1 107 221)	(1 679 952)
Обязательства, которые будут закрыты более чем через 12 месяцев после отчетной даты	(214 033)	(379 203)
	(1 321 254)	(2 059 155)

21 Резервы

тыс. руб.	Резерв под неиспользован- ные отпуска	Прочие резервы	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
На 1 января 2023 г.	248 606	-	1 120 894	1 369 500
Создание резерва в течение периода	171 295	73 308	626 609	871 212
Использование резерва в течение периода	(127 204)	(3 037)	(280 074)	(410 315)
На 30 июня 2023 г.	292 697	70 271	1 467 429	1 830 397

Группа реализует принцип комплексного развития территории, тем самым обеспечивая застраиваемую территорию необходимой социальной инфраструктурой. Резерв по строительству объектов социального назначения представляет оценку будущих расходов, которые понесет Группа при строительстве объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, передаваемых в муниципалитет. Расчет резерва производился на основании сложившихся средних закупочных цен на материалы и субподрядные работы во втором квартале 2023 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.

22 События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, подлежащих раскрытию в данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, не выявлено, за исключением раскрытых в Примечании 19(b).