

**ПАО «ГК «Самолет»**

**Консолидированная промежуточная  
сокращенная финансовая отчетность  
за 6 месяцев, закончившихся  
30 июня 2024 года**

## Содержание

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	5
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	7
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале	8
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	10
Избранные пояснительные примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	12

## **Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации**

Акционерам и Совету директоров  
ПАО «ГК «Самолет»

### **Введение**

Мы провели обзорную проверку прилагаемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности ПАО «ГК «Самолет» и его дочерних организаций, состоящей из консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2024 г., консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний («промежуточная консолидированная финансовая информация»).

Руководство ПАО «ГК «Самолет» несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной консолидированной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «*Промежуточная финансовая отчетность*». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной консолидированной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

### **Объем обзорной проверки**

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «*Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации*». Обзорная проверка промежуточной консолидированной финансовой информации включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ  
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

### **Вывод**

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная консолидированная финансовая информация не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Москаленко Ирина Владимировна  
Партнер  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»

29 августа 2024 г.

### **Сведения об аудиторе**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.  
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 75.  
Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

### **Сведения об организации**

Наименование: ПАО «ГК «Самолет»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 25 июня 2018 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1187746590283.  
Местонахождение: 143082, Россия, Московская обл., г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Липовой Рощи, д. 1, к. 3, помещ. 18, ком. 3.

**ПАО «ГК «Самолет»**  
*Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении  
по состоянию на 30 июня 2024 года*

млн руб.	Прим.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
<b>АКТИВЫ</b>			
Основные средства	11	3 423	3 119
Нематериальные активы	12	29 184	27 431
Инвестиционная недвижимость		2 487	2 359
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	13	11 304	12 036
Прочие инвестиции	14	12 052	11 603
Авансы, выданные за приобретение земельных участков		433	438
Отложенные налоговые активы		15 594	10 322
Прочие внеоборотные активы		234	269
<b>Внеоборотные активы</b>		<b>74 711</b>	<b>67 577</b>
Запасы	15	501 447	400 671
Авансы выданные		64 589	52 497
Прочие инвестиции	14	3 311	5 312
Текущий налог на прибыль		1 725	161
Дебиторская задолженность	16	23 661	15 263
Затраты, связанные с заключением договоров с покупателями		3 083	2 435
Активы по договорам с покупателями	6	239 824	178 347
НДС к возмещению		1 375	1 722
Денежные средства и их эквиваленты		19 996	21 824
<b>Оборотные активы</b>		<b>859 011</b>	<b>678 232</b>
<b>Итого активов</b>		<b>933 722</b>	<b>745 809</b>

млн руб.	Прим.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Уставный капитал	17	1 539	1 539
Добавочный капитал		1 272	1 272
Нераспределенная прибыль		24 668	14 418
<b>Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании</b>		<b>27 479</b>	<b>17 229</b>
Неконтролирующие доли участия		21 899	19 110
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>49 378</b>	<b>36 339</b>
<b>Обязательства</b>			
Кредиты и займы	18	456 641	395 624
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	20	35 626	30 133
Обязательства по аренде	24	474	695
Резервы	19	4 532	3 432
Отложенные налоговые обязательства		34 785	31 574
<b>Долгосрочные обязательства</b>		<b>532 058</b>	<b>461 458</b>
Кредиты и займы	18	174 069	116 938
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	103 862	73 015
Обязательства по договорам с покупателями		33 061	17 101
Обязательства по аренде	24	549	367
Резервы	19	39 539	37 246
Текущий налог на прибыль		1 164	3 304
Неконтролирующая доля в обществах с ограниченной ответственностью		42	41
<b>Краткосрочные обязательства</b>		<b>352 286</b>	<b>248 012</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>884 344</b>	<b>709 470</b>
<b>Итого собственного капитала и обязательств</b>		<b>933 722</b>	<b>745 809</b>

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2024 года	2023 года
Выручка	6	170 822	101 365
Себестоимость		(109 032)	(66 657)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>61 790</b>	<b>34 708</b>
Коммерческие расходы	7(a)	(8 929)	(3 809)
Административные расходы	7(b)	(9 059)	(6 536)
Доходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	548	3 745
Обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов	12	(284)	(983)
Прочие доходы/(расходы), нетто	7(c)	(1 570)	(897)
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b>42 496</b>	<b>26 228</b>
Финансовые доходы	8	2 998	1 419
Финансовые расходы	8	(39 447)	(15 707)
<b>Чистые финансовые расходы</b>		<b>(36 449)</b>	<b>(14 288)</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>6 047</b>	<b>11 940</b>
Расход по налогу на прибыль	10	(1 329)	(2 699)
<b>Прибыль за отчетный период</b>		<b>4 718</b>	<b>9 241</b>
<b>Общий совокупный доход за отчетный период</b>		<b>4 718</b>	<b>9 241</b>
<b>Прибыль и общий совокупный доход, причитающиеся:</b>			
Собственникам Компании		1 864	6 776
Держателям неконтролирующих долей		2 854	2 465
		<b>4 718</b>	<b>9 241</b>
<b>Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.</b>	17	<b>31,1</b>	<b>111,1</b>

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была утверждена руководством 29 августа 2024 года, и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

Иваненко А.В.

Финансовый директор

Акиншина А.Н.

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12 – 36, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

млн руб.

	Прим.	Капитал, причитающийся акционерам Компании				Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
<b>Остаток на 1 января 2024 года</b>		<b>1 539</b>	<b>1 272</b>	<b>14 418</b>	<b>17 229</b>	<b>19 110</b>	<b>36 339</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	-	1 864	<b>1 864</b>	<b>2 854</b>	<b>4 718</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>							
Выкуп собственных акций	17(с)	-	-	(2 179)	<b>(2 179)</b>	-	<b>(2 179)</b>
Продажа собственных акций	17(с)	-	-	11 106	<b>11 106</b>	-	<b>11 106</b>
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	17(d)	-	-	(541)	<b>(541)</b>	(945)	<b>(1 486)</b>
Приобретение дочерних компаний, не являющихся бизнесами	17(d)	-	-	-	-	880	<b>880</b>
<b>Итого операций с собственниками</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 386</b>	<b>8 386</b>	<b>(65)</b>	<b>8 321</b>
<b>Остаток на 30 июня 2024 года</b>		<b>1 539</b>	<b>1 272</b>	<b>24 668</b>	<b>27 479</b>	<b>21 899</b>	<b>49 378</b>



млн руб.

		Капитал, причитающийся акционерам Компании				Неконтролирующие доли	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
<b>Остаток на 1 января 2023 года</b>		<b>1 539</b>	<b>1 272</b>	<b>14 919</b>	<b>17 730</b>	<b>9 370</b>	<b>27 100</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	-	6 776	<b>6 776</b>	2 465	<b>9 241</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>							
Выкуп собственных акций	17(c)	-	-	(5 365)	<b>(5 365)</b>	-	<b>(5 365)</b>
Продажа собственных акций	17(c)			996	<b>996</b>	-	<b>996</b>
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	17(d)			429	<b>429</b>	13	<b>442</b>
Эффект от досрочного погашения займов, выданных связанным сторонам, признанных при первоначальном признании по справедливой стоимости, за вычетом налога на прибыль		-	-	179	<b>179</b>	92	<b>271</b>
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль		-	-	(397)	<b>(397)</b>	-	<b>(397)</b>
Эффект от приобретения активов путем внесения в капитал дочерней компании		-	-	125	<b>125</b>	66	<b>191</b>
<b>Итого операций с собственниками</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4 033)</b>	<b>(4 033)</b>	<b>171</b>	<b>(3 862)</b>
<b>Остаток на 30 июня 2023 года</b>		<b>1 539</b>	<b>1 272</b>	<b>17 662</b>	<b>20 473</b>	<b>12 006</b>	<b>32 479</b>

**ПАО «ГК «Самолет»**  
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств  
за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2024 года	2023 года*
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		4 718	9 241
Корректировки:			
Амортизация		597	416
Эффект от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости	13	(624)	(3 935)
Доля в убытке от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	76	190
Обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов	12	284	983
Эффект от экономии эскроу, признанный в выручке	6	(20 855)	(6 515)
Резерв под обесценение авансов выданных	7(с)	1 021	1 024
Финансовые доходы	8	(2 998)	(1 419)
Финансовые расходы	8	39 447	15 707
Расход по налогу на прибыль	10	1 329	2 699
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		22 995	18 391
Изменение:			
Запасов		(96 061)	(28 606)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам, авансов выданных и НДС к возмещению		(124 413)	(44 834)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями		58 216	3 855
Резервов		2 535	3 968
Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности, до уплаты налога на прибыль и процентов		(136 728)	(47 226)
Налог на прибыль уплаченный		(6 402)	(2 912)
Проценты уплаченные		(15 357)	(6 858)
Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности, после уплаты налога на прибыль и процентов		(158 487)	(56 996)

**ПАО «ГК «Самолет»**  
*Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств  
за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года*

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2024 года	2023 года*
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>			
Проценты полученные		1 867	222
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	(268)	-
Приобретение дочерних предприятий как бизнеса за вычетом имеющихся у них денежных средств	23	427	(101)
Приобретение основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		(2 643)	(375)
Предоставление займов		(3 811)	(5 832)
Погашение займов		4 097	1 190
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>		<b>(331)</b>	<b>(4 896)</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Выплаты по арендным обязательствам		(293)	(128)
Привлечение заемных средств и поступления от размещения облигаций		225 236	123 238
Погашение заемных средств и облигаций		(68 095)	(55 997)
Продажа собственных акций	17(с)	11 106	250
Выкуп собственных акций	17(с)	(3 614)	(2 520)
Операции с неконтролирующими долями участия	17(d)	(7 350)	442
<b>Чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности</b>		<b>156 990</b>	<b>65 285</b>
<b>Нето изменение денежных средств и их эквивалентов</b>			
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		21 824	9 864
<b>Денежные средства и их эквиваленты на 30 июня</b>		<b>19 996</b>	<b>13 257</b>

\* Некоторые суммы не согласуются с консолидированным промежуточным сокращенным отчетом о движении денежных средств за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых представлена в Примечании 4(b).

<b>Примечание</b>	<b>Стр.</b>	<b>Примечание</b>	<b>Стр.</b>
1. Отчитывающееся предприятие	13	15. Запасы	23
2. Основы учета	13	16. Дебиторская задолженность	24
3. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	14	17. Собственный капитал	25
4. Изменение существенных принципов учетной политики	14	18. Кредиты и займы	26
5. Операционные сегменты	15	19. Резервы	27
6. Выручка	17	20. Торговая и прочая кредиторская задолженность	27
7. Операционные расходы	18	21. Условные активы и обязательства	28
8. Финансовые доходы и расходы	19	22. Финансовые инструменты	29
9. Вознаграждения работникам	20	23. Объединение бизнесов	32
10. Расход по налогу на прибыль	20	24. Аренда	33
11. Основные средства	20	25. Операции со связанными сторонами	34
12. Нематериальные активы и гудвил	21	26. Операции с партнерами, владеющими неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями	35
13. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	22	27. События после отчетной даты	35
14. Прочие инвестиции	23	28. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	36

## 1. Отчитывающееся предприятие

### (a) Организационная структура и деятельность

ПАО «ГК «Самолет» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») включают российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была создана 22 декабря 2014 года как общество с ограниченной ответственностью и преобразована в акционерное общество в июне 2018 года. Акции Компании торгуются на Московской бирже с ноября 2020 года.

Компания зарегистрирована по адресу: 143082, Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Липовой роши, д. 1, к. 3, помещ. 18, ком.3.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 30 июня 2024 года составляет 9 819 человек (31 декабря 2023: 9 547 человек).

По состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2023 года акционерами Группы являются физические и юридические лица, конечная контролирующая сторона отсутствует.

Операции со связанными сторонами раскрыты в Примечании 25.

Основной деятельностью Группы является реализация масштабных проектов комплексного освоения территорий в Москве и Московской области, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а также в других регионах Российской Федерации.

### (b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

В 2024 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказывают влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран ввели санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций. В Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие, в том числе, запрет на предоставление резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте и зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам и ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств.

Группа продолжает оценивать влияние данных событий и изменений микро- и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые результаты.

## 2. Основы учета

### (a) Заявление о соответствии

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не содержит всех сведений и данных, подлежащих раскрытию в годовой финансовой отчетности, и должна рассматриваться в совокупности с годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы по состоянию на 31 декабря 2023 г.

Группа подготовила данную финансовую отчетность, исходя из допущения о непрерывности деятельности. Совет директоров считает, что существенные неопределенности, которые могут вызвать серьезные сомнения относительно этого допущения, отсутствуют и можно обоснованно ожидать, что у Группы имеются достаточные ресурсы для продолжения операционной деятельности в обозримом будущем и, как минимум, в течение 12 месяцев после даты окончания отчетного периода.

### (b) Функциональная валюта

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшего миллиона, если не указано иное.

(с) **Сезонный характер деятельности**

Четко выраженная сезонность деятельности в Группе отсутствует.

### 3. **Использование расчетных оценок и профессиональных суждений**

Подготовка консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» 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 в процессе применения положений учетной политики, и ключевые источники неопределенности в оценках не отличаются существенно от тех, которые были использованы при подготовке последней годовой консолидированной финансовой отчетности.

**Оценка справедливой стоимости**

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены), либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

### 4. **Изменение существенных принципов учетной политики**

(а) **Новые стандарты и поправки к действующим стандартам**

Учетная политика, принятая при составлении консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, соответствует политике, применявшейся при составлении консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 г., за исключением указанных ниже поправок, вступивших в силу с 1 января 2024 г. и за исключением изменения представления, раскрытого в пункте (б) ниже.

В 2024 году Группа впервые применила приведенные поправки, но они не оказали существенного влияния на ее консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность:

- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» - «Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные» и «Долгосрочные обязательства с ковенантами».
- Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» - «Соглашения о финансировании поставщиков».
- Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» - «Обязательства по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой»

Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу для промежуточных и/или годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2024 г. или после этой даты.

(b) **Изменение представления сравнительных данных**

В консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, Группа представила эффект от экономии по эскроу, признанный в выручке, а также резерв под обесценение авансов выданных в составе корректировок прибыли за отчетный период в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о движении денежных средств и внесла соответствующие изменения в сравнительную информацию за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года. Соответствующим образом были скорректированы показатели «Эффект от экономии по эскроу, признанный в выручке» (6 515 млн руб.), «Резерв под обесценение авансов выданных» (1 024 млн руб.), «Изменение дебиторской задолженности, включая активы по договорам, авансов выданных и НДС к возмещению» (4 889 млн руб.), «Изменение кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями» (602 млн руб.) в составе операционной деятельности.

## 5. Операционные сегменты

Группа выделяет следующие отчетные сегменты в зависимости от региона, к которому относится деятельность: Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Регионы. Операционные результаты операционных сегментов по МСФО регулярно анализируются руководством с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов.

млн руб.	Москва и Московская область		Санкт-Петербург и Регионы		Итого по группе	
	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
<b>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня</b>						
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	146 807	84 860	13 809	10 148	160 616	95 008
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	2 513	2 241	18	1	2 531	2 242
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ	3 156	2 088	-	-	3 156	2 088
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	1 229	1 579	-	-	1 229	1 579
Прочая выручка	2 950	405	340	43	3 290	448
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>156 655</b>	<b>91 173</b>	<b>14 167</b>	<b>10 192</b>	<b>170 822</b>	<b>101 365</b>
Межсегментная выручка	144	111	-	-	144	111
<b>Итого сегментная выручка</b>	<b>156 799</b>	<b>91 284</b>	<b>14 167</b>	<b>10 192</b>	<b>170 966</b>	<b>101 476</b>
Себестоимость продаж	(100 537)	(60 916)	(8 495)	(5 741)	(109 032)	(66 657)
Обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов	20	(767)	(304)	(216)	(284)	(983)
Доходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	548	3 745	-	-	548	3 745
Прочие (расходы)/доходы, нетто	(1 552)	(801)	(18)	(96)	(1 570)	(897)
<b>Результат деятельности сегмента</b>	<b>55 278</b>	<b>32 545</b>	<b>5 350</b>	<b>4 139</b>	<b>60 628</b>	<b>36 684</b>
Финансовые доходы	4 234	2 112	93	68	4 327	2 180
Финансовые расходы	(36 307)	(14 218)	(4 469)	(2 250)	(40 776)	(16 468)

млн руб.	Москва и Московская область		Санкт-Петербург и Регионы		Итого по группе	
	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
По состоянию на						
Активы сегмента*	832 609	666 455	125 641	99 720	958 250	766 175
Обязательства сегмента	786 542	634 347	121 790	95 050	908 332	729 397
Запасы	434 628	355 349	67 359	45 761	501 987	401 110

\* Все инвестиции, учитываемые методом долевого участия, относятся к сегменту Москва и Московская область.

#### Сверка показателей выручки, прибыли или убытка, активов и обязательств отчетных сегментов

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года
<b>Выручка</b>		
Общая выручка сегментов	170 966	101 476
Межсегментная выручка	(144)	(111)
<b>Консолидированная выручка</b>	<b>170 822</b>	<b>101 365</b>
<b>Финансовые доходы</b>		
Общие финансовые доходы отчетных сегментов	4 327	2 180
Проценты по выданным займам	(1 329)	(761)
<b>Консолидированные финансовые доходы</b>	<b>2 998</b>	<b>1 419</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Общие финансовые расходы отчетных сегментов	(40 776)	(16 468)
Проценты по полученным займам	1 329	761
<b>Консолидированные финансовые расходы</b>	<b>(39 447)</b>	<b>(15 707)</b>
<b>Прибыль за год</b>		
Общий результат отчетных сегментов	60 628	36 684
Межсегментная выручка	(144)	(111)
Нераспределенные на сегменты коммерческие и административные расходы	(17 988)	(10 345)
Финансовые доходы	2 998	1 419
Финансовые расходы	(39 447)	(15 707)
Расходы по налогу на прибыль	(1 329)	(2 699)
<b>Консолидированная прибыль за год</b>	<b>4 718</b>	<b>9 241</b>
<b>Активы</b>		
Общие активы отчетных сегментов	958 250	766 175
Исключение межсегментных нефинансовых активов	(540)	(439)
Исключение межсегментных финансовых активов	(23 988)	(19 927)
<b>Консолидированные активы</b>	<b>933 722</b>	<b>745 809</b>



#### **Обязательства**

Общие обязательства отчетных сегментов	908 332	729 397
Исключение межсегментных обязательств	(23 988)	(19 927)
<b>Консолидированные обязательства</b>	<b>884 344</b>	<b>709 470</b>

#### **Запасы**

Общий баланс запасов сегментов	501 987	401 110
Межсегментные приобретения	(540)	(439)
<b>Консолидированные запасы</b>	<b>501 447</b>	<b>400 671</b>

## **6. Выручка**

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	160 616	95 008
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	2 531	2 242
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ	3 156	2 088
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	1 229	1 579
Прочая выручка	3 290	448
	<b>170 822</b>	<b>101 365</b>

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени, представляет собой выручку от реализации недвижимости по договорам купли-продажи в домах, по которым процент готовности на дату продажи составил 100%.

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени, представляет собой реализацию недвижимости по договорам долевого участия, заключенным в соответствии с Федеральным Законом 214-ФЗ главным образом реализацию жилых помещений.

В выручке за 6 месяцев 2024 года была признана сумма в размере 68 443 млн руб. в отношении погашения обязательства по договорам с покупателями, отраженного по состоянию на 31 декабря 2023 года (в выручке за 6 месяцев 2023 года в отношении обязательств по состоянию на 31 декабря 2022 года: 48 510 млн руб.).

В течение двенадцати месяцев после 30 июня 2024 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 142 524 млн руб. (103 328 млн руб. после 30 июня 2023 года) из совокупной величины цены сделки по заключенным ДДУ, не выполненным на конец отчетного периода в размере 195 482 млн руб. (на 30 июня 2023 года 123 621 млн руб.). Оставшуюся часть обязательств по договорам с покупателями Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

На 30 июня 2024 года Группа признала активы по договорам в сумме 239 824 млн руб. (на 31 декабря 2023 года 178 347 млн руб.), относящиеся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы по договорам с покупателями недвижимости, расчеты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу.

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, Группа признала выручку по договорам долевого участия, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков в Москве и Московской области, в размере 2 075 млн руб. (6 месяцев 2023 года: 3 103 млн руб.).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам между льготной и базовой процентными ставками (см. Примечание 18). Величина экономии, учтенной в составе выручки в первом полугодии 2024 года, составила 20 855 млн руб. (6 месяцев 2023 года: 6 515 млн руб.).

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены

договора участия в долевом строительстве. По состоянию на 30 июня 2024 года остаток таких средств составил 364 172 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 290 692 млн руб.).

В первом полугодии 2024 года и 2023 года сумма расторгнутых договоров реализации недвижимости без последующего приобретения других объектов в проектах Группы составила незначительную величину.

По договорам с покупателями, в которых Группа нарушила сроки по вводу объектов в эксплуатацию, было признано переменное вознаграждение в виде штрафов, что в текущем периоде уменьшило выручку на 7 902 млн руб. (6 месяцев 2023 года: 3 770 млн руб.).

В течение первого полугодия 2024 года Группа продолжила программы по компенсации кредитным организациям части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Указанная компенсация отражена в уменьшение возмещения, причитающегося по договорам реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от этих операций составило 5 379 млн руб. в первом полугодии 2024 года (7 613 млн руб. в первом полугодии 2023 года).

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой во многом зависит от размера затрат на завершение строительства, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах. В первом полугодии 2024 года Группа пересмотрела строительные бюджеты в связи с уточнением строительных затрат по проектам. Пересмотр бюджетов не оказал существенного влияния на степень завершенности и не потребовал перспективной корректировки накопленной выручки.

## 7. Операционные расходы

### (a) Коммерческие расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года
Рекламные расходы	5 254	2 791
Оплата труда персонала	2 084	670
Содержание офисов и цифровых платформ	833	75
Социальные отчисления	372	182
Прочее	386	91
	<b>8 929</b>	<b>3 809</b>

### (b) Административные расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года
Оплата труда персонала	3 917	3 851
Консультационные услуги	1 074	691
Социальные отчисления	1 037	541
Лицензии, права доступа и программное обеспечение	578	225
Амортизация	432	240
Аренда и амортизация актива в форме права пользования	279	66
Коммунальные и эксплуатационные расходы	136	75
Прочее	1 606	847
	<b>9 059</b>	<b>6 536</b>

(с) Прочие доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года
<b>Прочие доходы</b>		
Доходы от выбытия дочерних компаний	254	-
Доходы от аренды	178	91
Штрафы, пени, неустойки	63	214
Налоги	-	120
Прочие	44	252
	<b>539</b>	<b>677</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Резерв под обесценение авансов выданных	1 021	1 024
Благотворительность	136	99
Штрафы, пени, неустойки	258	-
Налоги	259	209
Прощение долга	82	-
Прочие	353	242
	<b>2 109</b>	<b>1 574</b>

## 8. Финансовые доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года
<b>Финансовые доходы</b>		
Доход от займов выданных	1 712	1 152
Процентный доход по депозитам	1 174	212
Прочее	112	55
	<b>2 998</b>	<b>1 419</b>

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года
<b>Финансовые расходы</b>		
Процентный расход по кредитам и облигациям, за исключением эффекта от экономии эскроу	30 637	10 069
Эффект экономии по эскроу	18 326	6 977
Эффект от дисконтирования долгосрочных обязательств	2 897	975
Расходы по банковскому обслуживанию	1 657	178
Убыток от обесценения финансовых активов по амортизированной стоимости	407	290
Прочее	171	17
Процентные расходы, капитализированные в запасы	(14 648)	(2 799)
	<b>39 447</b>	<b>15 707</b>

## 9. Вознаграждения работникам

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года
Оплата труда персонала	15 709	8 117
Отчисления в социальные фонды	3 241	1 426
	<b>18 950</b>	<b>9 543</b>

## 10. Расход по налогу на прибыль

Группа признает налог на прибыль, основываясь на наилучшей оценке руководства средневзвешенной ставки налога на прибыль, которая, как ожидается, будет применена в текущем полном финансовом году. Данная ставка применяется к прибыли до налогообложения.

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года
Текущий налог на прибыль за отчетный период	3 354	3 017
Возникновение и восстановление временных разниц	(2 025)	(318)
	<b>1 329</b>	<b>2 699</b>

Расход по налогу на прибыль признается в сумме, определенной путем умножения показателя прибыли до налогообложения за промежуточный отчетный период на ставку, равную наилучшей оценке руководством средневзвешенной годовой ставки налога на прибыль за весь финансовый год, с корректировкой на налоговый эффект определенных объектов, признанных в полной сумме в данном промежуточном периоде. Таким образом, эффективная налоговая ставка в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности может отличаться от выполненной руководством оценки эффективной налоговой ставки для годовой финансовой отчетности.

Консолидированная эффективная налоговая ставка Группы в отношении продолжающейся деятельности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, составляла 22% (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года: 22%).

## 11. Основные средства

Прим.	Здания и сооружения	Офисное оборудование	Основные средства в аренде	Машины и оборудование	Прочие	Итого
Первоначальная стоимость						
	<b>2 418</b>	<b>969</b>	<b>564</b>	<b>414</b>	<b>190</b>	<b>4 555</b>
На 1 января 2024 года						
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	23	-	-	-	12	12
Выбытия дочерних компаний	-	-	-	-	(1)	(1)
Поступления	635	165	119	212	216	1 347
Выбытия	(324)	(62)	(24)	(100)	(163)	(673)
На 30 июня 2024 года	<b>2 729</b>	<b>1 072</b>	<b>659</b>	<b>526</b>	<b>254</b>	<b>5 240</b>
Накопленная амортизация						
На 1 января 2024 года	(431)	(409)	(320)	(195)	(81)	(1 436)
Выбытия дочерних компаний	-	-	-	-	1	1
Начисленная амортизация	(212)	(139)	(88)	(28)	(33)	(500)
Выбытия	83	4	-	4	27	118
На 30 июня 2024 года	<b>(560)</b>	<b>(544)</b>	<b>(408)</b>	<b>(219)</b>	<b>(86)</b>	<b>(1 817)</b>
Остаточная стоимость на 1 января 2024 года						
	1 987	560	244	219	109	3 119
Остаточная стоимость на 30 июня 2024 года	2 169	528	251	307	168	3 423

## 12. Нематериальные активы и гудвил

млн руб.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Права на земельные участки	19 741	20 322
Внутренние разработки	9 067	6 959
Гудвил	376	150
	<b>29 184</b>	<b>27 431</b>

Права на земельные участки представляют собой права на земельный банк, освоение которого будет осуществляться в рамках адресной программы «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге». Группа имеет преимущественное право на заключение договоров аренды земельного участка / предоставления земельного участка в собственность для осуществления жилой застройки на участках, которые находятся в муниципальной или государственной собственности, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для определения справедливой стоимости идентифицированных нематериальных активов в разрезе каждого будущего проекта и запасов в разрезе очередей. Для перевода прав на земельные участки в состав Запасов, по оценке на 30 июня 2024 года, Группе необходимо понести расходы на передачу благоустроенных жилых помещений гражданам в сумме 3 221 млн руб.

В первом полугодии 2024 года Группа продолжила собственные разработки внутренних ИТ-сервисов, программного обеспечения, мобильных приложений, веб-платформ и прочих ИТ продуктов и признала новых нематериальных активов на 2 335 млн руб., начисленная амортизация за первое полугодие 2024 года составила 218 млн руб. По состоянию на 31 декабря 2023 года было признано обесценение на 310 млн руб. по нескольким ИТ-разработкам ввиду низкой вероятности бизнес-эффекта. В течение первого полугодия 2024 года дополнительное обесценение составило 9 млн руб. Факторов, свидетельствующих о необходимости восстановления ранее признанного обесценения, не выявлено.

Гудвил и нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования тестируются на предмет обесценения ежегодно по состоянию на 31 декабря и когда обстоятельства указывают на то, что их балансовая стоимость может быть обесценена. Обесценение определяется путем оценки возмещаемой стоимости каждой ЕГДС, на которую распределены данные активы.

На основании Закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия», принятого Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 22 марта 2023 года, были пересмотрены сроки реализации одного из проектов Группы, что по состоянию на отчетную дату привело к обесценению прав на земельные участки на 584 млн руб. (31 декабря 2023 года: 280 млн руб.).

В первом полугодии 2024 года Группа признала 226 млн руб. гудвила на сделке по приобретению ООО «СМЛТ Банк» (см. примечание 23). На 31 декабря 2023 года было выявлено обесценение гудвила, ранее признанного на приобретении новых компаний ЖКХ и ООО «Инпут Лаб», в сумме 766 млн руб. Данные расходы были отражены в первом полугодии 2023 года, дополнительно в течение первого полугодия 2024 года обесценения не выявлено.

### 13. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

млн руб.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Инвестиции в совместные предприятия, учитываемые методом долевого участия	11 304	11 804
Инвестиции в ассоциированные предприятия, учитываемые методом долевого участия	-	232
<b>Итого инвестиции, учитываемые методом долевого участия</b>	<b>11 304</b>	<b>12 036</b>

млн руб.	Совместные предприятия	Ассоциированные предприятия	Итого
<b>на 31 декабря 2023 года</b>	<b>11 804</b>	<b>232</b>	<b>12 036</b>
Приобретения	268	-	268
Эффект от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости	624	-	624
Доля в убытке	(76)	-	(76)
Выбытия	(1 316)	(232)	(1 548)
<b>на 30 июня 2024 года</b>	<b>11 304</b>	<b>-</b>	<b>11 304</b>

млн руб.	Совместные предприятия	Ассоциированные предприятия	Итого
<b>на 31 декабря 2022 года</b>	<b>9 323</b>	<b>22</b>	<b>9 345</b>
Приобретения	-	86	86
Эффект от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости	3 935	-	3 935
Доля в убытке	(190)	-	(190)
<b>на 30 июня 2023 года</b>	<b>13 068</b>	<b>108</b>	<b>13 176</b>

В марте 2024 года с целью реализации проекта по комплексной застройке территории в Рязановском поселении в Новой Москве Группа вошла в состав участников общества ООО СЗ «Самолет-Девятское» совместно с партнером. В результате доля Группы стоимостью 206 млн руб. (полностью оплачена денежными средствами) в уставном капитале общества составила 50%. Партнер по совместной деятельности внес земельные участки в качестве вклада в имущество обществ. В результате был отражен эффект в сумме 624 млн руб. в качестве дохода от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. На текущий момент Группа не имеет фактического контроля над значимой деятельностью общества и классифицировала свое участие в нем как совместное предприятие.

В январе 2024 года Группа реализовала опцион (см. Примечание 14) и выкупила до 100% долю в проекте по комплексной застройке территории в г. Москве и классифицировала данное приобретение как приобретение актива. Группа отразила выбытие инвестиции в ассоциированное предприятие в сумме 232 млн руб.

В мае 2024 года Группа получила контроль над строительным проектом, находящимся на ранней стадии реализации, и классифицировала данное приобретение как приобретение актива. Группа отразила выбытие инвестиции в совместное предприятие в сумме 1 316 млн руб.

Прочие инвестиции в совместные предприятия в первом полугодии 2024 года составили 62 млн руб., оплачены денежными средствами.

В январе 2023 года с целью реализации проекта по комплексной застройке территории в Новомосковском административном округе в г. Москве Группа вошла в состав участников обществ ООО СЗ «Самолет-Марьино 1», ООО СЗ «Самолет-Марьино 2», ООО СЗ «Самолет-Марьино 3», ООО СЗ «Самолет-Марьино 4» совместно с партнером. В результате доля Группы в уставном капитале обществ составила 51%. Партнер по совместной деятельности внес земельные участки в качестве вклада в имущество обществ. В результате был отражен эффект в сумме 3 935 млн руб. в качестве дохода от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. На текущий момент Группа не имеет фактического контроля над значимой деятельностью обществ, и классифицировала свое участие в них в качестве совместных предприятий.

## 14. Прочие инвестиции

млн руб.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
<b>Внеоборотные</b>		
Займы выданные	11 922	11 479
Прочие	90	84
Долгосрочные депозиты	40	40
<b>Итого внеоборотные прочие инвестиции</b>	<b>12 052</b>	<b>11 603</b>
<b>Оборотные</b>		
Займы выданные	3 311	3 521
Опцион на выкуп доли участия (Примечание 13)	-	1 791
<b>Итого оборотные прочие инвестиции</b>	<b>3 311</b>	<b>5 312</b>

### Займы выданные

Займы предоставлены главным образом связанным сторонам и партнерам, которым принадлежат неконтролирующие доли участия или инвестиции в совместных предприятиях, созданных с целью осуществления девелоперских проектов. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2024 года 12,51% (31 декабря 2023 года: 10,32%). Новые займы текущего периода выданы под средневзвешенную номинальную ставку 20%.

Информация о подверженности Группы кредитному риску, возникающему в связи с займами, оцениваемыми по амортизированной стоимости, отражена в Примечании 22(b).

## 15. Запасы

млн руб.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Незавершенное строительство	433 409	347 331
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации	64 974	50 034
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 536	1 230
Прочие	1 528	2 076
	<b>501 447</b>	<b>400 671</b>

### Незавершенное строительство

Незавершенное строительство по состоянию на 30 июня 2024 года состоит из стоимости затрат на строительство, относимых на непроданные объекты недвижимости, в размере 151 656 млн руб. (31 декабря 2023 года: 218 933 млн руб.), а также стоимости земли, активов в форме права пользования, расходов на инфраструктуру, распределенных в непроданные объекты и объекты, по которым заключены договоры долевого участия, но обязанности по договору еще не полностью исполнены, и расходов на расселение. Группа ожидает, что все объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших двух лет в соответствии с операционным циклом. В течение 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2024 года, были приобретены земельные участки на общую сумму 23 161 млн руб., оплата за которые производится посредством заключения договоров долевого участия на объекты недвижимости в строящихся Группой домах (6 месяцев 2023: 0 млн руб.). В связи с изменением законодательства взаиморасчеты по данным операциям произведены путем перечисления продавцу средств, которые в дальнейшем размещаются в качестве оплаты договоров долевого участия на счета эскроу и могут отличаться от оцененной стоимости продаж тех же метров. Группа оценила справедливую стоимость полученных земельных участков и не выявила существенного отклонения от суммы сделки. Группа оценила свои обязательства по доплате за земельные участки на основании прогнозных цен продаж в размере 141 млн руб. (31 декабря 2023 года: 180 млн руб.), увеличив затраты на приобретение земельных участков и краткосрочную кредиторскую задолженность.

В течение 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2024 года, Группа приобрела земельные участки путем приобретения контроля над другими компаниями в рамках сделок, классифицированных как приобретение активов, на общую сумму 3 206 млн руб. (6 месяцев 2023: 0 млн руб.). Неконтролирующая доля участия Партнеров по данным сделкам составила 880 млн руб. (31 декабря 2023 года: 0 млн руб.)

В течение 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2024 года, Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в сумме 14 648 млн руб. по эффективной ставке 15% годовых (за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2023 года: 2 366 млн руб. по эффективной ставке 11% годовых), и списала в себестоимость реализации 2 269 млн руб. (за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2023 года: 1 687 млн руб.).

#### Обесценение

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату, применяя следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на схожие по характеристикам объекты в проектах Группы;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 16,5 – 25,5% (2023: 16,5% – 25,5%).

По результатам тестирования на обесценение в первом полугодии 2024 и 2023 годов существенной суммы обесценения не выявлено.

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным. В своих моделях Группа использует консервативные подходы по прогнозированию будущих цен продаж. Текущие темпы роста цен на объекты недвижимости превышают заложенные в финансовых моделях.

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года часть запасов была представлена в качестве обеспечения по кредитам (Примечание 18).

## 16. Дебиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Торговая дебиторская задолженность	2 033	1 767
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	1 685	1 208
Торговая дебиторская задолженность от связанных сторон	829	528
Прочая дебиторская задолженность	5 516	6 228
Прочая дебиторская задолженность от связанных сторон	3 043	2 896
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>13 106</b>	<b>12 627</b>
Актив в отношении будущей экономии от эскроу	10 555	2 636
<b>Итого нефинансовые активы</b>	<b>10 555</b>	<b>2 636</b>

В состав прочей дебиторской задолженности входит дебиторская задолженность по перевыставляемым услугам субподрядчикам, по претензиям и по расчетам с бюджетом.

Информация о подверженности Группы кредитному риску в связи с финансовыми активами отражена в Примечании 22(b).



## 17. Собственный капитал

### (a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года состоял из 61 579 358 полностью оплаченных обычных акций номинальной стоимостью 25 руб. каждая.

### (b) Дивиденды

В первом полугодии 2024 и 2023 года Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды.

### (c) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины чистой прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, составившего 59 904 774 штуки в первом полугодии 2024 года (первое полугодие 2023: 60 979 632 штуки). У Группы нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом. Базовая прибыль на акцию в первом полугодии 2024 года и первом полугодии 2023 года составила 31,1 руб. и 111,1 руб., соответственно.

В первом полугодии 2024 года Группа выкупила собственные акции в количестве 491 104 штуки номинальной стоимостью 25 руб. за штуку за вознаграждение в сумме 2 179 млн руб. (оплачено 1 875 млн руб. на отчетную дату), а также реализовала ранее выкупленные акции в количестве 3 363 532 штук на общую сумму 11 106 млн руб. (оплачено 11 106 млн руб. на отчетную дату). Стоимость акций Компании, держателями которых являются предприятия Группы, отражена в составе собственного капитала. На отчетную дату у Компании имелось собственных акций в количестве 152 050 штук (31 декабря 2023 года: 3 024 478 штук).

В первом полугодии 2023 года Группа выкупила собственные акции в количестве 1 930 432 штук номинальной стоимостью 25 руб. за штуку за вознаграждение в сумме 5 365 млн руб. (оплачено было 2 520 млн руб.), а также реализовала ранее выкупленные акции в количестве 375 824 штук на общую сумму 996 млн руб. (оплачено было 250 млн руб.).

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года
Кол-во акций, штук		
Акции в обращении на 1 января	60 054 014	61 201 738
Влияние собственных акций, выкупленных у акционеров	(149 240)	(222 106)
Средневзвешенное количество акций, находящихся в обращении в течение периода	59 904 774	60 979 632

### (d) Изменение неконтролирующих долей

В первом полугодии 2024 года Группа провела докапитализацию дочерней компании, доля владения которой составляет 50%. В результате докапитализации неконтролирующая доля была увеличена на 300 млн руб. В отчетном периоде Группа в том числе приобрела 2,5% долей в дочернем предприятии без изменения контроля за 1 486 млн руб., в результате чего неконтролирующая доля уменьшилась на 1 245 млн руб. Также в течение первого полугодия 2024 года Группа получила контроль над совместным предприятием без изменения долей. Вследствие данного события увеличение неконтролирующей доли составило 880 млн руб. (Примечание 13).

В первом полугодии 2023 года Группа реализовала 50% долей в дочернем предприятии без потери контроля партнеру за 750 млн руб., в результате чего неконтролирующая доля была увеличена на сумму 13 млн руб. Также Группа выкупила 25% долей в дочернем предприятии у миноритария за 308 млн руб.

## 18. Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Все виды финансирования привлечены в рублях.

Действующие на отчетную дату кредитные договоры включают ограничительные условия финансового и нефинансового характера. Изменение условий ведения деятельности и факторов, влияющих на финансовое положение и финансовые результаты Группы, в будущем может оказывать влияние на выполнение ограничительных условий.

### Основные условия привлечения финансирования

млн руб.	Эффективная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 30 июня 2024 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года	
			Долгосрочные	Кратко-срочные	Долгосрочные	Кратко-срочные
Облигации	9% – 16%	2024 – 2026	59 123	19 036	34 791	28 941
Обеспеченные банковские кредиты (Примечание 18(а))	11% – 21%	2024 – 2027	1 943	7 012	10 543	6 578
Банковские кредиты	16% – 21%	2024 – 2028	12 494	14 535	9 158	5 463
Проектное финансирование	Переменная*	2024 – 2034	311 143	91 799	248 601	60 845
	19%**	2027	46 833	-	46 626	-
	11% – 22%***	2024 – 2029	23 644	40 315	44 411	14 332
Займы полученные от совместных предприятий	1% – 17%	2024 – 2028	1 433	210	1 361	271
Займы полученные от третьих сторон	7% – 19%	2024 – 2026	28	1 162	133	508
<b>Итого кредиты и займы</b>			<b>456 641</b>	<b>174 069</b>	<b>395 624</b>	<b>116 938</b>

\*Группа привлекает проектное финансирование для строительства своих проектов под переменную процентную ставку, зависящую от объемов средств дольщиков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку, которая за 6 месяцев 2024 года была в диапазоне 6,75% – 21,1% (за 6 месяцев 2023 года: 7,95% – 15%), и льготную ставку за 6 месяцев 2024 года в диапазоне 0,5% – 5,8% (за 6 месяцев 2023: 2,4% – 6,4%), применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случаях превышения средств, размещенных на счетах эскроу, предусмотрена дополнительная скидка пропорционально их остаткам, понижающая ставку, но не ниже 0,01%.

Базовая ставка определяется в каждом кредитном договоре и может быть как фиксированной, которая за 6 месяцев 2024 года была в диапазоне 6,75% – 20,0% (за 6 месяцев 2023 года: 7,95% до 15%), так и плавающей, рассчитываемой от ключевой ставки ЦБ РФ плюс 1,65% – 5,1% в среднем по кредитам за 6 месяцев 2024 года (за 6 месяцев 2023 года: ключевая ставка ЦБ РФ плюс 2,2% до 5,1%). За 6 месяцев 2024 года ключевая ставка ЦБ РФ находилась на уровне 16% (за 6 месяцев 2023 года: 7,5%).

\*\* Во втором полугодии 2023 года Группа привлекла финансирование для приобретения Группы Компаний МИЦ под плавающую процентную ставку, зависящую от размера ключевой ставки ЦБ РФ плюс 3,4%

\*\*\* Группа привлекает финансирование для возмещения затрат по приобретению долей в уставных капиталах обществ, которые будут заниматься проектной деятельностью, затрат на покупку земельных участков под проекты Группы и других затрат, связанных с финансированием строительства. Ставка определяется в каждом кредитном договоре и зависит от ключевой ставки ЦБ РФ плюс 2,5% – 4,7% в среднем по каждому кредиту.

### Выпуск и погашение облигаций

В феврале 2024 года Группа провела размещение нового выпуска 2-летних облигаций серии БО-П13 на сумму 24 500 млн руб. со ставкой купона 14,75% годовых, а также погасила облигационный заем серии БО-П09 на сумму 10 400 млн руб. В феврале 2023 года Группа погасила облигационный заем серии БО-П08.

**(а) Обеспечения**

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года обеспечением по банковским кредитам было:

- права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 116 265 млн руб. и 86 371 млн руб. соответственно;
- имущественные права на строящиеся объекты жилья общей балансовой стоимостью 108 506 млн руб. и 74 554 млн руб. соответственно;
- права требования по договору займа на общую сумму 6 474 млн руб. и 4 976 млн руб. соответственно;
- чистые активы дочерних предприятий, акции и доли участия которых предоставлены в залог (включая внутригрупповые остатки), которые в общей сумме составили 135 810 млн руб. и 97 474 млн руб. соответственно.

## 19. Резервы

млн руб.

Резерв на завершение строительства

Резерв под расселение

Резерв под судебные иски

Резерв под налоговые риски

**Итого**

<b>30 июня 2024 года</b>	<b>31 декабря 2023 года</b>
25 601	24 824
13 009	10 253
5 383	5 474
78	127
<b>44 071</b>	<b>40 678</b>

## 20. Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.

### *Долгосрочные обязательства*

Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки

Кредиторская задолженность за выкуп акций

<b>30 июня 2024 года</b>	<b>31 декабря 2023 года</b>
35 626	29 146
-	987
<b>35 626</b>	<b>30 133</b>

### *Краткосрочные обязательства*

Кредиторская задолженность перед поставщиками

Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки

Кредиторская задолженность перед банками

Кредиторская задолженность за выкуп неконтролирующей доли участия

Кредиторская задолженность за выкуп акций

Кредиторская задолженность по судебным делам

Прочие налоги к уплате

76 169	46 045
15 767	8 698
4 589	5 183
1 486	7 350
1 041	1 739
2 440	1 994
2 370	2 006
<b>103 862</b>	<b>73 015</b>

Долгосрочная кредиторская задолженность включает оставшиеся платежи со сроком погашения от 3 до 12 лет и продисконтированные при первоначальном признании по ставке от 9,1% до 13,3%, за земельные участки, приобретенные в предыдущих периодах, а также задолженность со сроком погашения от 3 до 12 лет, продисконтированную при первоначальном признании по ставке 14,5% за земельные участки, приобретенные в 2024 году.

## **21. Условные активы и обязательства**

### **(a) Страхование**

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока недоступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенным объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

### **(b) Судебные разбирательства**

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах. По оценке Руководства существует вероятность успешного оспаривания предъявленных претензий, и Группа не понесет существенных убытков в дополнение к уже отраженным в составе резервов по судебным разбирательствам (см. Примечание 19).

### **(c) Гарантии и поручительства**

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только по обязательствам связанных сторон.

По состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2023 года величина обязательств Группы по договорам финансовых гарантий выданных, заключенных с кредитными организациями в отношении обязательств связанных сторон, оценивалась как незначительная.

### **(d) Налоговые риски**

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование налоговыми органами. Налоговые органы имеют право налагать крупные штрафы и начислять пени по налогам, просроченным к уплате. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет, а при определенных обстоятельствах проверка может распространяться и на более ранние периоды.

В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации требований налогового законодательства, целей совершения операций и ценообразования в них, экономической обоснованности понесенных расходов, уменьшающих налогооблагаемую прибыль. Существует риск, что налоговые органы могут не согласиться с некоторыми из подходов или методами признания доходов и расходов во времени или распределения между проектами, что может привести к дополнительным существенным претензиям со стороны налоговых органов.

Также в НК РФ не определен закрытый перечень документов, которые могут быть истребованы должностными лицами налогового органа, осуществляющими мероприятия налогового контроля. Налоговые органы могут попытаться запросить расширенный список документов, обосновывающих понесенные расходы, помимо имеющихся в распоряжении Компании основных документов.

Правила трансфертного ценообразования, действующие в Российской Федерации, близки к рекомендациям Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), однако есть и определенные отличия, создающие дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства при конкретных обстоятельствах. Очень ограниченное количество общедоступных судебных дел по вопросам трансфертного ценообразования не позволяет с достаточной уверенностью оценить подход, который следует использовать при применении правил трансфертного ценообразования в России. Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа трансфертного ценообразования, использованного в значительных операциях между компаниями Группы. Начиная с 2020 года, контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд руб. Кроме того налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями Группы независимо от проверки трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что в результате таких операций налогоплательщик получил необоснованную налоговую выгоду. Влияние начисления дополнительных налогов, связанных с ценообразованием в операциях между компаниями Группы, может быть существенным для консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группы, однако размер такого дополнительного начисления не может быть достоверно оценен. Помимо этого, в налоговое законодательство были внесены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с

иностранными компаниями, такие как концепция бенефициарного собственника доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски.

Кроме того, Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства. С учетом существующей практики, в случае если налоговые органы выявят факты несоблюдения поставщиками налогового законодательства, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате, если налоговые органы докажут, что Группа не проявила должную осмотрительность при выборе поставщиков, и правомерность своих претензий в отношении таких закупок. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые в конечном итоге могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками, невозможно ввиду многообразия подходов по определению суммы возможного нарушения налогового законодательства, однако сумма может быть существенной.

Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции. Руководство Группы не исключает риска оттока ресурсов, при этом, по оценкам руководства Группы, сумма возможных рисков Группы, связанных с вышеупомянутыми аспектами, обязательства по которым не были признаны в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группы, не превысит величину обязательства по текущему налогу на прибыль, отраженного в консолидированном промежуточном отчете о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2024 года. Данная оценка предоставляется в соответствии с требованием МСФО о раскрытии информации о возможных налоговых обязательствах и не должна рассматриваться в качестве оценки будущего налогового обязательства Группы.

**(е) Гарантийные обязательства**

Согласно действующему российскому законодательству Группа несет ответственность за качество строительных работ в течение пяти лет с момента ввода в эксплуатацию каждого жилого дома. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. Группа оценивает вероятность возможных оттоков экономических выгод и признает резерв на каждую отчетную дату (см. Примечание 19).

## **22. Финансовые инструменты**

**(а) Справедливая стоимость**

Справедливая стоимость займов выданных, дебиторской задолженности, учитываемых по амортизированной стоимости, относится к Уровню 3 и рассчитывается исходя из приведенной стоимости ожидаемого платежа с применением ставки дисконтирования, скорректированной на риск для каждого контрагента, по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость финансовых активов Группы, оцениваемых по амортизированной стоимости, определяется исключительно в целях раскрытия и существенно не отличается от их балансовой величины по состоянию на 31 декабря 2023 года и 30 июня 2024 года.

По состоянию на 30 июня 2024 года справедливая стоимость кредиторской задолженности за приобретенные земельные участки (относится к Уровню 3) была на 430 млн руб. выше балансовой стоимости (31 декабря 2023 года: на 336 млн руб. ниже балансовой стоимости); справедливая стоимость облигаций (относится к Уровню 1) по состоянию на 30 июня 2024 года была ниже их балансовой стоимости на 2 519 млн руб. (31 декабря 2023 года: ниже балансовой стоимости на 1 252 млн руб.); справедливая стоимость кредитов и займов с фиксированной ставкой процента ниже рыночной на 30 июня 2024 года была на 3 044 млн руб. ниже их балансовой стоимости (31 декабря 2023 года: на 2 368 млн руб. ниже их балансовой стоимости); справедливая стоимость кредитов и займов, ставка договоров по которым зависит от ключевой ставки ЦБ РФ, существенно не отличается от балансовой стоимости.

**(б) Кредитный риск**

Кредитный риск в основном связан с финансовыми активами Группы, учитываемыми по амортизированной стоимости.

**Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости**

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 25), которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки, или партнерам в девелоперских проектах (Примечание 26). По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

### Торговая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или подрядчика. Торговая дебиторская задолженность анализируется в разрезе следующих групп:

#### *Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны*

Основная часть дебиторской задолженности от юридических лиц представляет собой задолженность по реализации тепло-/электроэнергии ресурсоснабжающих компаний Группы третьим и связанным сторонам, включая муниципальные учреждения. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый контрагент проходит индивидуальную проверку на предмет добросовестности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты, действующие в Группе.

В целях анализа дебиторская задолженность распределяется между категориями кредитного качества, а в случае возникновения просрочек по оплате все существенные контрагенты выводятся на контроль Комитета по Дебиторской Задолженности.

#### *Дебиторская задолженность потребителей за услуги ЖКХ*

Ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности за услуги ЖКХ оцениваются с использованием матрицы убытков на основе исторических данных. Большая часть дебиторской задолженности погашается в течение квартала после отчетной даты.

### Прочая дебиторская задолженность

В прочей дебиторской задолженности отражены в основном расчеты с подрядчиками по предоставленным им услугам и выставленным претензиям, а также другие индивидуально несущественные суммы, резервы по которым в отношении ожидаемых кредитных убытков исчисляются исходя из истории потерь за последние три года. Группа регулярно анализирует финансовое состояние основных подрядчиков и, в случае возникновения финансовых сложностей, переводит остатки задолженностей в категорию высоких рисков или дефолт, в случае возникновения судебных разбирательств.

### Активы по договору

Активы по договору представляют собой главным образом права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями, расчеты с которыми ведутся с использованием счетов эскроу. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу денежные средства в Группу не поступают до завершения строительства объектов, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты счета эскроу покупателей объектов недвижимости.

Размер кредитных убытков активов по договорам оценивается как несущественный в связи с тем, что средства аккумулируются на счетах эскроу в кредитных учреждениях с рейтингами от AAA до A+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА», а также частично застрахованы в рамках государственной программы страхования вкладов.

### Денежные средства и их эквиваленты, активы по договору и дебиторская задолженность

По состоянию на 30 июня 2024 года денежные средства и их эквиваленты размещались в крупных российских банках, имеющих рейтинг от AAA до A+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА». В связи с этим Группа считает ожидаемые кредитные убытки несущественными.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемых кредитных убытках в отношении финансовых активов и активов по договору, оцениваемых по амортизированной стоимости по состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года:

30 июня 2024 года млн руб.	Уровень риска	Внешний рейтинг по АКРА	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне- взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
<b>Финансовые активы</b>						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	2	-	-	2
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны	Низкий	-	2 813	(105)	4%	2 708
	Высокий	-	304	(152)	50%	152
	Дефолт		86	(86)	100%	-
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Средний	-	1 961	(276)	14%	1 685

	Низкий	-	8 540	(18)	0%	8 522
Прочая дебиторская задолженность	Высокий	-	74	(37)	50%	37
	Дефолт	-	331	(331)	100%	-
Активы по договору	Низкий	От AAA- до A+	239 824	-	-	239 824
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Средний	-	15 267	(652)	4%	14 615
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От AAA- до A+	19 996	-	-	19 996
<b>Всего финансовые активы и активы по договору</b>			<b>289 198</b>	<b>(1 657)</b>	<b>1%</b>	<b>287 541</b>

31 декабря 2023 года	Уровень риска	Внешний рейтинг по АКРА	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне-взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
млн руб.						
<b>Финансовые активы</b>						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	9	-	-	9
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны	Низкий	-	2 214	(24)	1%	2 190
	Высокий	-	191	(95)	50%	96
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Средний	-	1 378	(170)	12%	1 208
	Низкий	-	9 076	(58)	1%	9 018
Прочая дебиторская задолженность	Высокий	-	212	(106)	50%	106
	Дефолт	-	447	(447)	100%	-
Активы по договору	Низкий	От AAA- до A+	178 347	-	-	178 347
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Средний	-	15 910	(910)	6%	15 000
Опцион на выкуп доли участия	Низкий	-	1 791	-	-	1 791
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От AAA- до A+	21 824	-	-	21 824
<b>Всего финансовые активы и активы по договору</b>			<b>231 399</b>	<b>(1 810)</b>	<b>1%</b>	<b>229 589</b>

Основные контрагенты Группы не имеют внешних кредитных рейтингов, оценка ожидаемых кредитных рисков по дебиторской задолженности и займам выданным основывается на внутреннем кредитном рейтинге, присваиваемым каждой категории кредитного качества, на которые распределяются финансовые активы. Распределение по категориям осуществляется, основываясь на анализе финансовой отчетности контрагентов, истории взаимодействия и расчетов с контрагентами, истории участия контрагентов в судебных делах и прочих доступных факторах риска.

(с)

#### Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Группа существенно не изменила свою оценку риска ликвидности по сравнению с выводами, сделанными на основании анализа, проведенного при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2023 год.

**(d) Гарантии и поручительства**

По состоянию на 30 июня 2024 года Группа выступила поручителем перед банками по обязательствам связанных сторон в общей сумме 14,4 млрд руб. (31 декабря 2023 года: 10,2 млрд руб.). По оценке Группы, вероятность оттока денежных средств по данным договорам невысокая.

## **23. Объединение бизнесов**

### **Приобретение банка**

В феврале 2024 года Группа завершила приобретение 100% доли участия в ООО «СМЛТ Банк».

Интеграция банка в обслуживание потоков Группы позволит повысить эффективность банка и, соответственно, Группы за счет дополнительного процентного и комиссионного доходов.

На основании предварительного распределения покупной цены был признан гудвил в размере 226 млн руб., который отражает синергетический эффект от интеграции ООО «СМЛТ Банк» в бизнес Группы, а также стратегическое значение приобретения для дальнейшего роста и укрепления рыночных позиций Группы.

Приобретение Группой ООО «СМЛТ Банк» не оказало существенного влияния на выручку и прибыль Группы за период. Если бы датой приобретения было 1 января 2024 года, показатели выручки и прибыли Группы также существенно бы не изменились.

Ниже обобщается информация о возмещении, переданном для осуществления данной сделки, и о признанных суммах в отношении приобретенных активов и принятых обязательств по состоянию на дату приобретения.

**(i) Переданное возмещение**

На дату приобретения справедливая стоимость переданного возмещения составила 1 454 млн руб.

млн руб.

Денежные средства уплаченные	(1 454)
Денежные средства полученные с покупкой	1 881
<b>Чистый приток денежных средств от приобретения дочерней компании</b>	<b>427</b>

**(ii) Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства**

На дату приобретения идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства были следующими:

млн руб.	ООО «СМЛТ Банк»
<b>Внеоборотные активы</b>	<b>94</b>
Основные средства	41
Прочие внеоборотные активы	53
<b>Оборотные активы</b>	<b>1 882</b>
Текущий налог на прибыль	1
Денежные средства и их эквиваленты	1 881
<b>Долгосрочные обязательства</b>	<b>(748)</b>
Кредиты и займы	(653)
Отложенные налоговые обязательства	(4)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(90)
<b>Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов</b>	<b>1 228</b>



(iii) **Гудвил**

Гудвил, признанный в результате приобретения ООО «СМЛТ Банк», был рассчитан следующим образом:

млн руб.	
Справедливая стоимость переданного возмещения	1 454
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов	(1 228)
<b>Гудвил</b>	<b>226</b>

## 24. Аренда

(a) **Договоры аренды, где Группа выступает в качестве арендатора**

Группа арендует офисные помещения, земельные участки и оборудование.

**Активы в форме права пользования**

Активы в форме права пользования, которые не отвечают определению инвестиционной недвижимости, представляются в составе основных средств. Арендованные земельные участки, на которых будет осуществляться строительство, включены в состав запасов.

млн руб.	Здания (в составе основных средств)	Земельные участки (в составе запасов)
<b>Остаток на 1 января 2024 года</b>	<b>244</b>	<b>1 438</b>
Амортизационные отчисления за период	(88)	(95)
Признание в составе себестоимости	-	(108)
Поступления активов в форме права пользования	119	40
Прекращение признания активов в форме права пользования	(24)	-
<b>Остаток на 30 июня 2024 года</b>	<b>251</b>	<b>1 275</b>

  

млн руб.	Здания (в составе основных средств)	Земельные участки (в составе запасов)
<b>Остаток на 1 января 2023 года</b>	<b>150</b>	<b>1 175</b>
Амортизационные отчисления за период	(41)	-
Признание в составе себестоимости	-	(399)
Поступления активов в форме права пользования	44	-
<b>Остаток на 30 июня 2023 года</b>	<b>153</b>	<b>776</b>

**Обязательства по долгосрочной аренде**

млн руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 30 июня 2024 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года	
				Долго- срочные	Кратко- срочные	Долго- срочные	Кратко- срочные
Обязательства по долгосрочной аренде	Руб.	9,65% – 12,61%	2024 – 2033	474	549	695	367

млн руб.	2024 года	2023 года
<b>Обязательства по аренде на 1 января</b>	<b>1 062</b>	<b>953</b>
Новые договоры	159	44
Процентный расход	75	27
Оплата	(269)	(128)
Оплата за изменение условий договора	(24)	-
Изменение договора	20	-
<b>Обязательства по аренде на 30 июня</b>	<b>1 023</b>	<b>896</b>

(b) Договоры аренды, где Группа выступает в качестве арендодателя

Группа сдает в аренду инвестиционную недвижимость стоимостью 2 635 млн руб. по состоянию на 30 июня 2024 года (31 декабря 2023 года: 2 146 млн руб.), включая земельные участки на 1 677 млн руб. (31 декабря 2023 года: 1 523 млн руб.) и коммерческую недвижимость на 958 млн руб. (31 декабря 2023 года: 623 млн руб.), принадлежащую Группе на праве собственности. Все договоры аренды с позиций арендодателя классифицируются как операционная аренда. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2023 года существенно не отличается от ее балансовой стоимости.

## 25. Операции со связанными сторонами

(a) Операции со старшим руководящим персоналом

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, включая выплаты по программе долгосрочного вознаграждения составило 1 121 млн руб. (6 месяцев 2023 года: 1 228 млн руб.).

Вознаграждение Совета директоров за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, составило 53 млн руб. (6 месяцев 2023 года: 54 млн руб.).

(b) Операции с прочими связанными сторонами (не совместные предприятия)

млн руб.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2024 года	2023 года	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 027	1 223	5 089	3 645
Займы, полученные от прочих связанных сторон	(61)	-	(1 091)	(1 043)
Выручка от строительных и доходы от прочих услуг	629	333	1 588	1 271
Расходы от прочих услуг	(1 992)	(777)	(4 990)	(2 161)

В качестве прочих связанных сторон Группа рассматривает компании, связанные через старший руководящий персонал.

В первом полугодии 2024 года Группа выдала займы в размере 2 027 млн руб. связанным сторонам по ставкам процента ниже рыночной сроком от 1 до 3 лет. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2024 года 13,74% (31 декабря 2023 года: 11,42%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 2 027 млн руб. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 69 млн руб. (31 декабря 2023 года: 46 млн руб.).

В первом полугодии 2024 года прочие связанные стороны досрочно погасили долгосрочные займы в размере 49 млн руб., а также начисленные проценты в размере 7 млн руб.

Процентные доходы и изменение справедливой стоимости по займам, выданным связанным сторонам, составили 400 млн руб. за 6 месяцев 2024 года (156 млн руб. за 6 месяцев 2023 года).

Номинальная стоимость облигаций, приобретенных связанными сторонами по состоянию на 30 июня 2024 года составила 591 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 459 млн руб.).

Также Группа приобретает услуги в основном коммерческого характера от связанных сторон.

**(с) Операции с совместными предприятиями**

млн руб.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2024 года	2023 года	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Займы, выданные совместным предприятиям, оцениваемые по амортизированной стоимости	912	1 438	5 002	4 686
Займы, полученные от совместных предприятий	(94)	(21)	(1 665)	(1 632)
Деятельность генерального подрядчика	1 016	1 564	4 296	3 579

В первом полугодии 2024 года Группа выдала займы в размере 912 млн руб. совместным предприятиям сроком на срок от 1 до 11 лет. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2024 года 15,07% (31 декабря 2023 года: 15,23%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 908 млн руб. с отнесением эффекта дисконта в отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе за вычетом соответствующего отложенного налога. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 68 млн руб.

Процентные доходы по займам, выданным совместным предприятиям, составили 330 млн руб. за 6 месяцев 2024 года (162 млн руб. за 6 месяцев 2023 года).

Выручка от оказания строительных услуг совместным предприятиям за первое полугодие 2024 года составила 1 016 млн руб. (первое полугодие 2023 года: 1 564 млн руб.).

## 26. Операции с партнерами, владеющими неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями

млн руб.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Займы, выданные партнерам	5 142	6 669
Авансы, полученные от партнеров	(130)	(130)
	<b>5 012</b>	<b>6 539</b>

В первом полугодии 2024 года Группа выдала займы в размере 841 млн руб. партнерам, владеющим неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями на сроки от 2 до 7 лет. Займы предоставлены под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2024 года 8,88% годовых (31 декабря 2023 года: 7,09%). Ожидаемые кредитные убытки по займам составили 515 млн руб.

## 27. События после отчетной даты

12 июля 2024 года был принят Федеральный закон № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», предусматривающий повышение ставки налога на прибыль с 20% до 25% с 1 января 2025 года. Применение данного закона приведет к изменению отложенных налоговых активов, отложенных налоговых обязательств и расходов по отложенному налогу на прибыль. Однако по состоянию на дату выпуска настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группа не завершила оценку этого влияния. Данное изменение законодательства не повлияет на суммы текущего налога на прибыль за 2024 год.

В августе 2024 года Группа погасила облигационный заем серии БО-П10 на сумму 15 000 млн руб.

В июле и августе 2024 года Группа провела размещение двух новых выпусков облигаций серий БО-П14 и БО-П15 на общую сумму 25 000 млн руб. со ставкой купона 19,5% и 20,75% годовых.

## 28. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Руководство Группы представило информацию о скорректированных показателях прибыли и скорректированного чистого долга, так как эти показатели используются руководством при оценке финансовых результатов деятельности и положения Группы, в связи с чем руководство полагает, что их представление является уместным.

Скорректированные показатели прибыли (показатель EBITDA и скорректированный показатель EBITDA) и скорректированного чистого долга не являются установленными показателями для оценки финансовых результатов и положения согласно МСФО. Соответственно, порядок расчета указанных показателей, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименных показателей, применяемому другими предприятиями.

### **Скорректированные показатели прибыли**

#### **Показатель EBITDA**

Показатель EBITDA рассчитывается путем корректировки показателя прибыли от продолжающейся деятельности с целью исключения влияния налогообложения, чистых финансовых расходов и амортизации.

#### **Скорректированный показатель EBITDA**

Данный показатель рассчитывается путем корректировки показателя прибыли от продолжающейся деятельности с целью исключения влияния налогообложения, чистых финансовых расходов, амортизации, убытков / восстановления убытков от обесценения инвестиционной недвижимости и начислений / высвобождения резерва под судебные иски.

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		4 718	9 241
Плюс: амортизация основных средств и нематериальных активов		597	416
Плюс: финансовые расходы	8	39 447	15 707
Минус: финансовые доходы	8	(2 998)	(1 419)
Плюс: расход по налогу на прибыль	10	1 329	2 699
<b>Показатель EBITDA</b>		<b>43 093</b>	<b>26 644</b>
Плюс: капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	15	2 269	1 687
Плюс: Обесценение инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		284	983
Плюс: переменное вознаграждение в виде штрафов, пени и неустойки	6	7 902	3 770
<b>Скорректированный показатель EBITDA</b>		<b>53 548</b>	<b>33 084</b>

### **Показатели скорректированного чистого долга**

#### **Скорректированный чистый долг без проектного финансирования**

млн руб.	Прим.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Кредиты и займы	18	630 710	512 562
Минус: банковские кредиты (проектное финансирование)	18	(513 734)	(414 815)
Минус: денежные средства и их эквиваленты		(19 996)	(21 824)
<b>Скорректированный чистый долг без проектного финансирования</b>		<b>96 980</b>	<b>75 923</b>

#### **Скорректированный чистый долг за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей**

Кредиты и займы	18	630 710	512 562
Денежные средства и их эквиваленты		(19 996)	(21 824)
Минус остатки на счетах эскроу покупателей Группы	6	(364 172)	(290 692)
<b>Скорректированный чистый долг за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей</b>		<b>246 542</b>	<b>200 046</b>