

Группа Джи-груп

Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность, подготовленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (неаудированная), и Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке

По состоянию на 30 июня 2022 года и за 6 месяцев, закончившихся на указанную дату

Содержание

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении (неаудированный)	1
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (неаудированный)	2
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в капитале (неаудированный)	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств (неаудированный)	4

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (неаудированные)

1	Общие сведения о Группе Джи-групп и ее деятельности	5
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	5
3	Основные принципы подготовки консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	7
4	Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций	8
5	Информация по сегментам	8
6	Расчеты и операции со связанными сторонами	11
7	Основные средства	13
8	Инвестиционная недвижимость	15
9	Авансы выданные под строительство	16
10	Инвестиции	17
11	Запасы	17
12	Торговая и прочая дебиторская задолженность	18
13	Активы по договорам с покупателями	19
14	Денежные средства и эквиваленты денежных средств	19
15	Аккредитивы	20
16	Капитал	20
17	Кредиты и займы	21
18	Торговая и прочая кредиторская задолженность	22
19	Выручка	23
20	Коммерческие и административные расходы, себестоимость продаж	24
21	Финансовые расходы и доходы	25
22	Условные и договорные обязательства	25
23	Объединения бизнесов	26
24	Раскрытие информации о справедливой стоимости	27
25	События после окончания отчетного периода	28

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Акционерам и Совету Директоров Акционерного общества «Джи-групп»

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении Акционерного общества «Джи-групп» (далее «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2022 года и соответствующих консолидированных промежуточных сокращенных 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 консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной 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 консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2022 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

АО «Джи-групп»

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке
консолидированной промежуточной сокращенной финансовой
отчетности

Страница 2

kept

Прочие сведения

Обзорная проверка сравнительных показателей за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года, не проводилась.



Рушев А.А.

АО «Кэпт»

Москва, Россия

9 сентября 2022 года

Группа Джи-групп
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении
(неаудированный)

<i>В миллионах российских рублей</i>	Прим.	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	7	1 482	1 106
Активы в форме права пользования		399	16
Инвестиционная недвижимость	8	10 371	10 557
Гудвил	23	66	-
Нематериальные активы		69	3
Инвестиции	10	1 256	1 500
Отложенные налоговые активы		997	772
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	236	215
Авансы выданные под строительство инвестиционной недвижимости и основных средств	9	41	122
Итого внеоборотные активы		14 917	14 291
Оборотные активы			
Запасы	11	16 398	12 037
Авансы выданные под строительство жилой и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи	9	1 768	1 018
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	2 211	4 168
Активы по договорам с покупателями	13	9 337	7 557
Налог на добавленную стоимость к возмещению		139	120
Предоплата по текущему налогу на прибыль		153	134
Инвестиции	10	551	484
Договор обратного РЕПО		-	1 000
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	14	3 926	3 969
Аккредитивы	15	2 120	1 527
Прочие внеоборотные активы		6	-
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи		366	351
Итого оборотные активы		36 975	32 365
ИТОГО АКТИВЫ		51 892	46 656
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	16	50	50
Нераспределенная прибыль		14 606	14 013
Капитал, относимый на собственников		14 656	14 063
Неконтролирующая доля участия		7 209	6 589
ИТОГО КАПИТАЛ		21 865	20 652
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	17	12 597	10 796
Торговая и прочая кредиторская задолженность	18	1 121	1 377
Отложенные налоговые обязательства		1 117	1 483
Обязательства по аренде		254	19
Резервы под обязательства и отчисления		5	60
Итого долгосрочные обязательства		15 094	13 735
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	17	10 973	8 857
Торговая и прочая кредиторская задолженность	18	3 811	3 001
Обязательства по текущему налогу на прибыль		16	346
Обязательства по аренде		42	18
Резервы под обязательства и отчисления		91	47
Итого краткосрочные обязательства		14 933	12 269
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		30 027	26 004
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		51 892	46 656

Утверждено и подписано 9 сентября 2022 г.

Халитов Э. В.
 «Джи-групп»
 Генеральный директор

Хусаинова Т. С.
 Директор по финансам

Прилагаемые примечания 1-25 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Группа Джи-групп
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (неаудированный)

<i>В миллионах российских рублей</i>	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.
Выручка	19	9 041	8 158
Себестоимость продаж	20	(5 028)	(3 954)
Валовая прибыль		4 013	4 204
Коммерческие и административные расходы	20	(1 765)	(1 340)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по финансовым активам	10,12	14	(2)
Доход от переоценки инвестиционной недвижимости	8	105	50
Прочие доходы		216	175
Операционная прибыль		2 583	3 087
Финансовые доходы	21	438	84
Финансовые расходы	21	(1 338)	(594)
Прибыль до налогообложения		1 683	2 577
Доход/(расход) по налогу на прибыль		462	(90)
ПРИБЫЛЬ ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД		2 145	2 487
Прочий совокупный доход за отчетный период			
<i>Статьи, которые впоследствии могут быть реклассифицированы в прибыли или убытки:</i>			
<i>Курсовые разницы по пересчету показателей иностранной дочерней компании в валюту представления консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности</i>			
		133	-
ОБЩИЙ СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД		2 278	2 487
Прибыль, относимая на:			
- собственников Организации		1 424	1 588
- неконтролирующую долю участия		721	899
Прибыль за отчетный период		2 145	2 487
Общий совокупный доход, относимый на:			
- собственников Организации		1 424	1 588
- неконтролирующую долю участия		854	899
Общий совокупный доход за отчетный период		2 278	2 487

Прилагаемые примечания 1-25 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Группа Джи-групп

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в капитале (неаудированный)

<i>В миллионах российских рублей</i>	Приходящиеся на собственников Организации					
	Прим.	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал, принадлежащий собственникам	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
Остаток на 1 января 2021 г.		50	12 431	12 481	5 934	18 415
Прибыль за отчетный период		-	1 588	1 588	899	2 487
Общий совокупный доход за отчетный период		-	1 588	1 588	899	2 487
Дивиденды, распределенные за отчетный период	16	-	(600)	(600)	(441)	(1 041)
Прочие операции с собственниками	16	-	(339)	(339)	-	(339)
Остаток на 30 июня 2021 г.		50	13 080	13 130	6 392	19 522
Остаток на 1 января 2022 г.		50	14 013	14 063	6 589	20 652
Прибыль за отчетный период		-	1 424	1 424	721	2 145
Прочий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	133	133
Общий совокупный доход за отчетный период		-	1 424	1 424	854	2 278
Дивиденды, распределенные за отчетный период	16	-	(700)	(700)	(41)	(741)
Прочие операции с собственниками	16	-	(131)	(131)	-	(131)
Получение контроля над дочерними компаниями		-	-	-	(210)	(210)
Выбытие дочерней компании		-	-	-	17	17
Остаток на 30 июня 2022 г.		50	14 606	14 656	7 209	21 865

Прилагаемые примечания 1-25 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Группа Джи-групп
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств
(неаудированный)

<i>В миллионах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль до налогообложения		1 683	2 577
Корректировки:			
Амортизация		60	65
Финансовые доходы	21	(438)	(84)
Финансовые расходы	21	1 338	594
Переоценка инвестиционной недвижимости	8	(105)	(50)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по финансовым активам	10, 12	(14)	2
Изменение резерва по обесценению нефинансовых активов	20	55	(10)
Списание дебиторской задолженности	20	34	31
Обесценение основных средств	7	-	106
Списание кредиторской задолженности		(8)	(112)
Списание внеоборотных активов	20	44	-
Прочие неденежные движения		31	(9)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала		2 680	3 110
Уменьшение/(увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	9, 12	1 496	(39)
Увеличение активов по договорам с покупателями	13	(1 780)	(960)
Увеличение запасов	11	(1 885)	(1 124)
Увеличение прочих активов		(55)	(24)
(Увеличение)/уменьшение аккредитивов	15	(562)	635
(Уменьшение)/увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	18	(1 932)	52
Изменения в оборотном капитале		(4 718)	(1 460)
Налог на прибыль уплаченный		(455)	(115)
Проценты уплаченные	17	(613)	(420)
Чистая сумма денежных средств (использованных в)/полученных от операционной деятельности*		(3 106)	1 115
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Приобретение основных средств		(528)	(99)
Поступления от продажи основных средств		-	16
Приобретение нематериальных активов		(53)	-
Приобретение инвестиционной недвижимости		(56)	(719)
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		326	20
Приобретение внеоборотных активов, предназначенных для продажи		(35)	-
Поступления от внеоборотных активов, предназначенных для продажи		100	-
Выдача займов, приобретение векселей и ценных бумаг		(785)	(370)
Погашение займов, векселей и ценных бумаг		584	291
Погашение по договору обратного РЕПО		1 000	-
Проценты полученные		361	50
Приобретение дочерних организаций за вычетом приобретенных в их составе денежных средств		240	-
Погашение инвестиций в фонд ценных бумаг		-	349
Чистая сумма денежных средств (использованных в)/полученных от инвестиционной деятельности		1 154	(462)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Привлечение кредитов и займов	17	6 517	5 791
Погашение кредитов и займов	17	(3 764)	(6 157)
Выплаты по арендным обязательствам		(68)	(11)
Дивиденды уплаченные собственникам организации	16	(700)	(245)
Дивиденды уплаченные неконтролирующей доле участия	16	(41)	(452)
Прочие выплаты собственникам	16	(81)	(144)
Чистая сумма денежных средств (использованных в)/полученных от финансовой деятельности		1 863	(1 218)
Чистое уменьшение денежных средств и эквивалентов денежных средств		(89)	(565)
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на начало периода	14	3 969	1 040
Влияние изменений курсов валют на денежные средства и эквиваленты денежных средств		46	-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на конец периода	14	3 926	475

* В составе потоков от операционной деятельности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 4 978 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.: 5 336 млн руб.).

Прилагаемые примечания 1-25 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

1 Общие сведения о Группе Джи-групп и ее деятельности

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») по состоянию на 30 июня 2022 г. и за 6 месяцев, закончившихся указанной датой, для АО «Джи-групп» (далее – «Организация») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых – «Группа» или «Группа Джи-групп»).

Организация была учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации как общество с ограниченной ответственностью 1 сентября 2017 г. и ведет свою деятельность на территории Российской Федерации. 19 февраля 2021 г. была зарегистрирована реорганизация Организации в форме преобразования в акционерное общество.

По состоянию на 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г. Хансоло Лимитед (Кипр) являлась непосредственной материнской компанией Группы. Стороной, обладающей конечным контролем над Группой по состоянию на 30 июня 2022 г. и 31 декабря 2021 г., является семья Гильфановых: супруги Гильфанов Рашит Акрамович и Гильфанова Фаридя Маряговна, а также их сыновья – Гильфанов Ильфат Рашитович и Гильфанов Альберт Рашитович. Непосредственная материнская компания Группы не выпускает консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность в соответствии с МСФО, доступную для открытого использования.

Основная деятельность. Основными видами деятельности Группы в Российской Федерации являются строительство и девелопмент объектов жилой и коммерческой недвижимости, объектов инфраструктуры, оказание девелоперских услуг за вознаграждение на рынке жилой и коммерческой недвижимости.

Группа получает доходы от продажи объектов жилой и коммерческой недвижимости, сдачи в аренду завершенных объектов недвижимости и прочих услуг.

Основная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации, преимущественно в Республике Татарстан, Самарской области (г. Тольятти) и Республике Башкортостан (г. Уфа).

Юридический адрес и место ведения хозяйственной деятельности. Дочерние компании, входящие в Группу, зарегистрированы в Российской Федерации и в Республике Кипр. Юридический адрес Организации: 420053, Российская Федерация, г. Казань, ул. Журналистов, 62Б, пом. 21.

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований (Примечание 22). Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

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. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность (продолжение)

Более того, существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

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

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

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

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

Строительство и продажи объектов на ранней стадии строительства были возобновлены с апреля 2022 года. По значительной части обязательств Группы процентная ставка зафиксирована и не будет меняться. Зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы, происходит регулярно: средства поступают каждый квартал, а по объектам, завершение которых ожидается в ближайшие шесть месяцев, сумма остатков по эскроу счетам существенно превышает задолженность по проектным кредитам. В связи с этим Группа положительно оценивает возможность отвечать по своим обязательствам перед инвесторами.

Представленная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Курсы основных иностранных валют составили на 30 июня 2022 г. 51,1580 руб. за 1 доллар США (74,2926 руб. на 31 декабря 2021 г.) и 53,8580 руб. за 1 евро (84,0695 руб. на 31 декабря 2021 г.).

3 Основные принципы подготовки консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Основа подготовки финансовой отчетности. Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и должна рассматриваться совместно с годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2021 г., подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Отдельные примечания включены в данную консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность с целью объяснить события и операции, которые являются существенными для понимания изменений в финансовом положении и результатах деятельности Группы с момента последней годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. и за год, закончившийся указанной датой.

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность (неаудированная) не включает разделы, информация по которым подлежит раскрытию в соответствии с МСФО, однако которые в значительной степени дублируют информацию, раскрытую в прошедшей аудит консолидированной финансовой отчетности за 2021 г. В частности, настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность (неаудированная) не содержит детализацию строк консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении и консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, которые существенно не изменились в сумме или по составу.

Руководство считает, что информация в данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности раскрыта в достаточной мере, чтобы не вводить в заблуждение ее пользователей при условии, что она будет использоваться совместно с прошедшей аудит консолидированной финансовой отчетностью Группы за 2021 г. и соответствующими примечаниями.

Основные бухгалтерские оценки и суждения. Подготовка консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с МСФО 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. Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Оценки и суждения, используемые Группой при подготовке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, соответствовали оценкам и суждениям, сделанным в годовой консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.

Профессиональные суждения, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, и бухгалтерские оценки, которые могут привести к необходимости существенной корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, включают следующие:

- Определение периметра консолидации отчетности Группы;
- Оценка инвестиционной недвижимости;
- Признание выручки.

Функциональная валюта и валюта представления отчетности. Валютой представления консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группы и функциональной валютой большинства дочерних организаций Группы, за исключением дочерней организации, расположенной за пределами Российской Федерации, является российский рубль.

Основные положения учетной политики. Если иное не указано ниже, при составлении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группой применялись те же принципы учетной политики, которые были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.

3 Основные принципы подготовки консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (продолжение)

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

4 Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты и разъяснения стали обязательными для Группы с 1 января 2022 г., но не оказали существенного воздействия на Группу:

- «Выручка, полученная до начала предполагаемого использования актива», «Обременительные договоры – стоимость выполнения договора», «Ссылка на Концептуальные основы» – поправки с ограниченной сферой применения к МСФО (IAS) 16, МСФО (IAS) 37 и МСФО (IFRS) 3, и Ежегодные усовершенствования МСФО за 2018-2020 г., касающиеся МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41 (выпущены 14 мая 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты).
- «Уступки по аренде, связанные с COVID-19» – Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 31 марта 2021 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 апреля 2021 г. или после этой даты).

Опубликован ряд новых стандартов, изменений к стандартам и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно. Полный перечень стандартов, интерпретаций и изменений к стандартам раскрыт в консолидированной финансовой отчетности Группы за 2021 г.

Группа продолжает оценивать влияние этих новых стандартов и разъяснений, еще не вступивших в силу, и раскрывает информацию об их известных или обоснованно определяемых последствиях, как только результаты оценки станут известны.

5 Информация по сегментам

Операционные сегменты представляют собой компоненты, осуществляющие хозяйственную деятельность, при этом они могут генерировать выручку или могут быть связаны с расходами, операционные результаты сегментов регулярно анализируются руководителем, отвечающим за операционные решения, и для операционных сегментов имеется отдельная финансовая информация. Лица, отвечающие за операционные решения, представлены директорами сегментов коммерческой и жилой недвижимости, Советом Директоров и Генеральным директором Группы.

(а) Описание продукции и услуг, от реализации которых каждый отчетный сегмент получает выручку

Группа осуществляет деятельность в рамках трех основных операционных сегментов:

- Сегмент 1 – представлен деятельностью, связанной с жилой недвижимостью (кроме индивидуального жилищного строительства);
- Сегмент 2 – представлен деятельностью, связанной с коммерческой недвижимостью;
- Сегмент 3 – представлен деятельностью, связанной с индивидуальным жилищным строительством (Примечание 23);
- Сегмент 4 – представлен прочей деятельностью.

5 Информация по сегментам (продолжение)

(б) Факторы, которые руководство использует для определения и оценки отчетных сегментов

Сегменты Группы являются стратегическими бизнес-единицами, ориентированными на различных клиентов и управляемыми по отдельности.

Для целей принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство осуществляет отдельный мониторинг информации о прибыли или убытке указанных подразделений. Для целей принятия решений используются только показатели сегментной прибыли или убытка, так как руководство считает, что эта информация является наиболее значимой при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях. Указанный показатель эффективности рассчитывается на основе данных, представленных в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности по МСФО.

(в) Информация о прибыли или убытке отчетных сегментов

Информация по отчетным сегментам за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., приводится в таблице ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Сегмент 4	Итого
Выручка, в том числе:	7 090	933	937	81	9 041
<i>В течение времени:</i>	<i>5 477</i>	<i>98</i>	<i>6</i>	<i>75</i>	<i>5 656</i>
<i>выручка по договорам долевого участия</i>	<i>5 405</i>	-	-	-	<i>5 405</i>
<i>выручка от прочей деятельности</i>	<i>72</i>	<i>98</i>	<i>6</i>	<i>75</i>	<i>251</i>
<i>В момент времени:</i>	<i>1 596</i>	-	<i>925</i>	-	<i>2 521</i>
<i>выручка от продажи недвижимости</i>	<i>1 596</i>	-	<i>925</i>	-	<i>2 521</i>
<i>Арендный доход</i>	<i>17</i>	<i>835</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>864</i>
Себестоимость	(4 432)	(150)	(435)	(11)	(5 028)
Валовая прибыль	2 658	783	502	70	4 013
Финансовые доходы	138	45	32	223	438
Финансовые расходы	(306)	(188)	(69)	(775)	(1 338)
Чистая прибыль/(убыток)	2 291	324	366	(836)	2 145

Информация по отчетным сегментам за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г., приводится в таблице ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 4	Итого
Выручка, в том числе:	7 244	846	68	8 158
<i>В течение времени:</i>	<i>6 232</i>	<i>49</i>	<i>65</i>	<i>6 346</i>
<i>выручка по договорам долевого участия</i>	<i>6 115</i>	-	-	<i>6 115</i>
<i>выручка от предоставления гостиничных услуг</i>	-	<i>35</i>	-	<i>35</i>
<i>выручка от прочей деятельности</i>	<i>117</i>	<i>14</i>	<i>65</i>	<i>196</i>
<i>В момент времени:</i>	<i>1 011</i>	<i>66</i>	-	<i>1 077</i>
<i>выручка от продажи недвижимости</i>	<i>1 011</i>	-	-	<i>1 011</i>
<i>выручка от предоставления гостиничных услуг</i>	-	<i>66</i>	-	<i>66</i>
<i>Арендный доход</i>	<i>1</i>	<i>731</i>	<i>3</i>	<i>735</i>
Себестоимость	(3 720)	(233)	(1)	(3 954)
Валовая прибыль	3 524	613	67	4 204
Финансовые доходы	2	47	35	84
Финансовые расходы	(221)	(256)	(117)	(594)
Чистая прибыль/(убыток)	2 725	130	(368)	2 487

5 Информация по сегментам (продолжение)

Показатель скорректированной прибыли до учета процентов, налогов и амортизации (скорректированная EBITDA) за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., представлен ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Сегмент 4	Итого
Прибыль/(убыток) за отчетный период	2 291	324	366	(836)	2 145
Плюс: амортизация основных средств и активов в форме права пользования	24	24	1	11	60
Плюс: налог на прибыль и налог компаний на упрощенной системе налогообложения	(666)	129	(9)	97	(449)
Плюс: финансовые расходы	306	188	69	775	1 338
Минус: финансовые доходы	(138)	(45)	(32)	(223)	(438)
Минус: доход от переоценки инвестиционной недвижимости и активов для продажи	-	(105)	-	-	(105)
Скорректированная EBITDA	1 817	515	395	(176)	2 551

Показатель скорректированной прибыли до учета процентов, налогов и амортизации (скорректированная EBITDA) за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г., представлен ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 4	Итого
Прибыль/(убыток) за отчетный период	2 725	130	(368)	2 487
Плюс: амортизация основных средств и активов в форме права пользования	29	20	16	65
Плюс: налог на прибыль и налог компаний на упрощенной системе налогообложения	(74)	45	125	96
Плюс: финансовые расходы	221	256	117	594
Минус: финансовые доходы	(2)	(47)	(35)	(84)
Плюс: убыток от переоценки инвестиционной недвижимости и активов для продажи и				
Минус: доход от переоценки инвестиционной недвижимости и активов для продажи	-	(50)	-	(50)
Минус: финансовый компонент, учтенный в составе выручки	(46)	-	-	(46)
Скорректированная EBITDA	2 853	354	(145)	3 062

(г) Сезонный характер деятельности

Большой объем завершения строительства объектов недвижимости, как правило, производится во втором полугодии каждого года.

(д) Географическая информация

Выручка Группы была получена от операций на территории Российской Федерации.

(е) Крупнейшие клиенты

За 6 месяцев 2022 г. и 6 месяцев 2021 г. крупных клиентов, на долю выручки которых приходится 10% и более от общей суммы выручки, не было.

6 Расчеты и операции со связанными сторонами

Сторонами, обладающими конечным контролем над Организацией, являются участники в лице членов семьи Гильфановых: супруги и их сыновья (Примечание 1). По состоянию на 30 июня 2022 г. и на 31 декабря 2021 г., а также за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г. и 30 июня 2021 г., существенных операций с близкими родственниками семьи Гильфановых, кроме перечисленных в Примечании 1, не было. В категорию «Прочие связанные стороны» входят компании под контролем членов семьи Гильфановых, а также компании, находящиеся под контролем лиц, входящих в состав ключевого управленческого персонала.

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 30 июня 2022 г. представлены ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны
Займы выданные	24	-	266
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	-	11	1 041
Авансы выданные под строительство	-	-	1
Дебиторская задолженность по аренде	-	-	36
Прочая дебиторская задолженность	-	17	96
Оценочный резерв по ожидаемым кредитным убыткам	-	-	(12)
Предоплата	-	-	38
Займы полученные	-	-	(20)
Кредиторская задолженность по агентским договорам	-	-	(6)
Прочая кредиторская задолженность	(50)	(1)	(31)
Авансы полученные	(210)	(131)	(10)

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны
Выручка по договорам долевого участия и от продажи недвижимости	25	61	148
Арендный доход	-	-	15
Выручка от прочей деятельности	-	1	140
Прочий операционный доход	-	-	153
Финансовый доход	-	-	8
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	-	(5)
Расходы по строительству	-	(6)	(29)
Консультационные и информационные услуги	-	(2)	-
Расходы по услугам управляющей компании	-	-	(11)
Прочие коммерческие и административные расходы	-	(2)	-
Дивиденды	(700)	-	-
Прочие операции с собственниками*	(131)	-	-
Финансовые расходы	-	-	(1)
Расходы по аренде	-	-	(15)
Вознаграждение ключевого управленческого персонала	-	(185)	-

6 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2021 г. представлены ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны
Займы выданные	-	-	138
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	-	11	2 320
Авансы выданные под строительство	-	-	134
Дебиторская задолженность по аренде	-	-	47
Прочая дебиторская задолженность	1	10	104
Оценочный резерв по ожидаемым кредитным убыткам	-	-	(7)
Предоплата	6	-	24
Займы полученные	-	-	(29)
Кредиторская задолженность по агентским договорам	(6)	-	-
Кредиторская задолженность перед поставщиками	(22)	-	(6)
Прочая кредиторская задолженность	(2)	-	(334)
Авансы полученные	-	-	(46)
Обязательства по аренде	-	-	(4)
Резерв по вознаграждениям	-	(64)	-

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны
Выручка по договорам долевого участия и от продажи недвижимости	-	20	524
Арендный доход	-	-	23
Выручка от прочей деятельности	4	-	76
Прочий операционный доход	-	1	6
Финансовый доход	-	-	68
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	-	(2)
Расходы по строительству	-	-	(402)
Расходы по услугам управляющей компании	-	-	(7)
Прочие коммерческие и административные расходы	(6)	(1)	(27)
Дивиденды	(600)	-	(400)
Прочие операции с собственниками*	(339)	-	-
Финансовые расходы	-	-	(75)
Расходы по аренде	-	-	(12)
Вознаграждение ключевого управленческого персонала	-	(73)	-

*Прочие операции с собственниками включают доходы, полученные собственниками в результате осуществления сделок купли-продажи объектов недвижимости с Группой на условиях, которые могут быть признаны нерыночными.

По состоянию на 30 июня 2022 г. по кредитам, полученным Группой, на сумму 2 834 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 4 420 млн руб.) были предоставлены поручительства от связанных сторон Группы на сумму 2 834 млн руб., а также залог имущества на сумму 370 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 4 420 млн руб. и 868 млн руб. соответственно).

По состоянию на 30 июня 2022 г. и на 31 декабря 2021 г., а также за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г. и 30 июня 2021 г., были заключены опционные соглашения с собственниками дочерних компаний на выкуп контролирующих долей в капитале этих компаний. Совокупная стоимость заключенных опционных соглашений составила менее 1 млн руб. на 30 июня 2022 г. и на 31 декабря 2021 г.

6 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

Ключевой управленческий персонал представлен Генеральным директором Организации, Директором направления жилой недвижимости, Директором направления коммерческой недвижимости, Директором по финансам, Директором по внутреннему аудиту, Директором по привлечению инвестиций, Директором по трансформации, Заместителем генерального директора.

7 Основные средства

Изменения балансовой стоимости основных средств представлены ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Земля	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость на 1 января 2021 г.	64	1 047	384	210	721	2 426
Накопленная амортизация и обесценение на 1 января 2021 г.	(6)	(439)	(171)	(66)	(33)	(715)
Балансовая стоимость на 1 января 2021 г.	58	608	213	144	688	1 711
Поступления	-	-	-	88	24	112
Перевод в инвестиционную недвижимость	-	-	-	-	(9)	(9)
Перевод из одной категории в другую	-	106	3	-	(109)	-
Выбытия	-	-	-	-	(7)	(7)
Амортизация	-	(15)	(17)	(24)	-	(56)
Сумма обесценения, отраженная в прибыли или убытке	-	(2)	-	-	(104)	(106)
Первоначальная стоимость на 30 июня 2021 г.	64	1 153	387	298	620	2 522
Накопленная амортизация и обесценение на 30 июня 2021 г.	(6)	(456)	(188)	(90)	(137)	(877)
Балансовая стоимость на 30 июня 2021 г.	58	697	199	208	483	1 645

Группа Джи-групп
Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
(неаудированной)

7 Основные средства (продолжение)

<i>В миллионах российских рублей</i>	Земля	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость на 1 января 2022 г.	24	918	442	369	471	2 224
Накопленная амортизация и обесценение на 1 января 2022 г.	(4)	(572)	(200)	(124)	(218)	(1 118)
Балансовая стоимость на 1 января 2022 г.	20	346	242	245	253	1 106
Поступления	-	28	26	21	510	585
Перевод из инвестиционной недвижимости	-	-	-	-	15	15
Перевод в инвестиционную недвижимость	-	(5)	-	-	-	(5)
Перевод из запасов	-	-	-	-	4	4
Перевод из одной категории в другую	-	11	67	19	(97)	-
Перевод в активы в форме права пользования	-	-	-	(147)	(12)	(159)
Выбытия	-	-	(1)	(19)	-	(20)
Амортизация	-	(11)	(15)	(18)	-	(44)
Первоначальная стоимость на 30 июня 2022 г.	24	880	522	172	891	2 489
Накопленная амортизация и обесценение на 30 июня 2022 г.	(4)	(511)	(203)	(71)	(218)	(1 007)
Балансовая стоимость на 30 июня 2022 г.	20	369	319	101	673	1 482

8 Инвестиционная недвижимость

<i>В миллионах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	2022 г.	2021 г.
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 1 января		10 184	9 933
Поступление		27	-
Перевод из запасов		41	28
Перевод из основных средств	7	5	-
Перевод в запасы		(164)	-
Перевод в активы для продажи		-	(191)
Выбытия		(326)	(19)
Доход от переоценки по справедливой стоимости		105	50
Объединение бизнеса		55	-
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 30 июня		9 927	9 801

Ниже представлено движение незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости:

<i>В миллионах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	2022 г.	2021 г.
Стоимость незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости на 1 января		373	477
Поступление		70	270
Перевод из активов для продажи		38	-
Перевод из основных средств	7	-	9
Перевод в запасы		(42)	-
Перевод в основные средства		(15)	-
Капитализированные затраты по привлеченным кредитам и займам	21	12	20
Объединение бизнеса		8	-
Стоимость незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости на 30 июня		444	776

Оценка инвестиционной недвижимости производится на каждую отчетную дату по справедливой стоимости независимым оценщиком, имеющим соответствующую профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки объектов имущества аналогичного типа на территории Российской Федерации.

По состоянию на 30 июня 2022 г. и на 31 декабря 2021 г. существенное допущение было сделано в отношении доходного подхода для оценки крупных проектов Группы – была установлена ставка дисконтирования 18,5%-20% (на 31 декабря 2021 г.: 16,2%-17,67%).

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости. Было определено, что если бы ставка дисконтирования изменилась на 1%, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 июня 2022 г. должна была бы увеличиться на 464 млн руб. или уменьшиться на 424 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: увеличиться на 642 млн руб., уменьшиться на 555 млн руб.).

8 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

Для тех случаев, когда Группа выступает в качестве арендодателя, в таблице ниже представлены будущие минимальные арендные платежи к получению по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения:

<i>В миллионах российских рублей</i>	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
1-й год	390	161
2-й год	390	163
3-й год	399	168
4-й год	404	176
5-й год	282	183
Свыше 5 лет	2 574	1 393
Итого платежи по операционной аренде к получению	4 439	2 244

9 Авансы выданные под строительство

Авансы выданные под строительство в составе внеоборотных активов

<i>В миллионах российских рублей</i>	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Авансы выданные под строительство основных средств	21	65
Авансы выданные под строительство инвестиционной недвижимости	20	61
За вычетом резерва по сомнительным долгам	-	(4)
Итого	41	122

Авансы выданные под строительство в составе оборотных активов

<i>В миллионах российских рублей</i>	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Авансы выданные под строительство жилой и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи	1 777	1 041
За вычетом резерва по сомнительным долгам	(9)	(23)
Итого	1 768	1 018

10 Инвестиции

Долгосрочные инвестиции

<i>В миллионах российских рублей</i>	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости		
Займы, предоставленные третьим лицам	377	349
Займы, предоставленные связанным сторонам	59	1
Прочие инвестиции	53	48
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	-	(2)
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		
Долевые финансовые инструменты	767	1 104
Итого	1 256	1 500

Краткосрочные инвестиции

<i>В миллионах российских рублей</i>	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости		
Займы, предоставленные третьим лицам	263	255
Займы, предоставленные связанным сторонам	231	137
Прочие инвестиции	1	3
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	-	(2)
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		
Прочие инвестиции	56	91
Итого	551	484

По мнению руководства Группы, по состоянию на 30 июня 2022 г. и на 31 декабря 2021 г. оценочная справедливая стоимость инвестиций, учитываемых по амортизированной стоимости, приблизительно равна их балансовой стоимости.

11 Запасы

<i>В миллионах российских рублей</i>	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Незавершенное строительство объектов	14 603	10 227
Готовая продукция	1 763	1 730
Товары	2	10
Прочие запасы	30	70
Итого запасы	16 398	12 037

По состоянию на 30 июня 2022 г. и на 31 декабря 2021 г. стоимость запасов не превышала сумму чистой возможной цены продажи.

12 Торговая и прочая дебиторская задолженность

Торговая и прочая дебиторская задолженность в составе внеоборотных активов

<i>В миллионах российских рублей</i>	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	98	121
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	85	83
Дебиторская задолженность по операционной аренде	48	-
Прочая финансовая дебиторская задолженность	-	24
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	(1)	(13)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	230	215
Предоплата	6	-
Итого нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности	6	-
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	236	215

Торговая и прочая дебиторская задолженность в составе оборотных активов

<i>В миллионах российских рублей</i>	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	1 211	3 451
Дебиторская задолженность по операционной аренде	149	201
Дебиторская задолженность по агентским договорам	57	22
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	20	25
Прочая финансовая дебиторская задолженность	394	189
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	(147)	(145)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	1 684	3 743
Предоплата	500	318
Прочая дебиторская задолженность	67	122
За вычетом резерва под обесценение	(40)	(15)
Итого нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности	527	425
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	2 211	4 168

13 Активы по договорам с покупателями

Группа признала следующие активы по договорам с покупателями:

<i>В миллионах российских рублей</i>	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Оборотные активы, возникающие по договорам с покупателями	9 337	7 557
Итого оборотные активы по договорам с покупателями	9 337	7 557

Увеличение оборотных активов, возникающих по договорам с покупателями, в 2022 г. обусловлено заключением большего числа договоров с использованием эскроу счетов. Сумма договоров с использованием эскроу счетов, заключенных в течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., составила 4 834 млн руб. (в течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.: 6 299 млн руб.).

В связи с тем, что активы по договорам с покупателями возникают в рамках выполнения договоров долевого участия с использованием эскроу счетов, данные активы рассматриваются Группой в качестве обеспеченных.

14 Денежные средства и эквиваленты денежных средств

<i>В миллионах российских рублей</i>	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Депозиты до востребования	3 313	1 343
Остатки на текущих банковских счетах	612	2 625
Денежные средства в кассе	1	1
Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств	3 926	3 969

В таблице ниже представлен анализ денежных средств и эквивалентов денежных средств по кредитному качеству:

<i>В миллионах российских рублей</i>		30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Остатки на банковских счетах до востребования			
Рейтинг	Рейтинговое агентство		
AA(RU)	АКРА	253	1 467
AAA(RU)	АКРА	163	170
BB+(RU)	АКРА	158	2
A2	Moody's	16	-
AA+(RU)	АКРА	11	8
BB-(RU)	АКРА	6	14
A	АКРА	5	-
A1	Moody's	-	939
AA-(RU)	АКРА	-	25

14 Денежные средства и эквиваленты денежных средств (продолжение)

<i>В миллионах российских рублей</i>		30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Остатки на депозитах до востребования			
Рейтинг	Рейтинговое агентство		
AAA(RU)	АКРА	2 069	614
AA(RU)	АКРА	1 215	625
AA+(RU)	АКРА	24	100
BB-(RU)	АКРА	5	4
Прочие денежные средства		1	1
Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств		3 926	3 969

Остатки денежных средств на эскроу счетах (справочно)

<i>В миллионах российских рублей</i>	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Эскроу счета	14 291	12 928

Не учитываемые в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о финансовом положении Группы остатки денежных средств на эскроу счетах представляют собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов, являющихся участниками долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. Средства на эскроу счетах на 30 июня 2022 г. размещены в уполномоченных банках с кредитными рейтингами AA+(RU) , AA(RU) и AAA(RU) по данным рейтингового агентства АКРА (на 31 декабря 2021 г.: в уполномоченных банках с рейтингом AA+(RU), AA(RU) и AAA(RU) по данным рейтингового агентства АКРА).

15 Аккредитивы

По состоянию на 30 июня 2022 г. аккредитивы Группы в сумме 2 120 млн руб. открыты в банках с кредитным рейтингом AAA (RU) и AA (RU) по данным рейтингового агентства АКРА (на 31 декабря 2021 г.: в сумме 1 527 млн руб. открыты в банках с кредитным рейтингом AAA (RU) и AA (RU) по данным рейтингового агентства АКРА) и сформированы в соответствии с условиями предоставления кредита в этом банке с целью проектного финансирования строящихся объектов.

16 Капитал

По состоянию на 30 июня 2022 г. и на 31 декабря 2021 г. акционерный капитал Организации полностью оплачен и составляет 50 млн руб. Акционерный капитал разделен на 50 000 обыкновенных акций с номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

16 Капитал (продолжение)

Были начислены и выплачены следующие дивиденды, а также осуществлялись прочие операции с собственниками (Примечания 6, 18):

<i>В миллионах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Кредиторская задолженность на 1 января	-	11
Дивиденды, распределенные в течение отчетного периода в пользу собственников Группы	700	600
Дивиденды, распределенные в течение отчетного периода в пользу неконтролирующей доли участия	41	441
Прочие операции с собственниками	131	339
Дивиденды, выплаченные в течение отчетного периода	(741)	(697)
Денежные средства, выплаченные по прочим операциям с собственниками	(81)	(144)
Кредиторская задолженность на 30 июня	50	550

Сумма дивидендов на акцию Организации за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., составила 14 000 руб.

17 Кредиты и займы

Долгосрочные кредиты и займы

<i>В миллионах российских рублей</i>	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Банковские кредиты	10 425	7 443
Облигационный заем	2 148	3 253
Займы полученные	24	100
Итого долгосрочные кредиты и займы	12 597	10 796

Краткосрочные кредиты и займы

<i>В миллионах российских рублей</i>	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Банковские кредиты	9 428	7 967
Облигационный заем	1 455	641
Займы полученные	90	249
Итого краткосрочные кредиты и займы	10 973	8 857
Итого	23 570	19 653

17 Кредиты и займы (продолжение)

В таблице ниже представлено движение по заемным средствам:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Прим.	Заемные средства
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 1 января 2022 г.		19 653
Поступление денежных средств от кредитов и займов		6 517
Объединение бизнеса	23	1 128
Погашение основного долга по кредитам и займам		(3 764)
Погашение процентов по облигациям		(210)
Погашение процентов по кредитам и займам		(403)
Начисление процентов по кредитам и займам		506
Начисление процентов по облигациям		219
Прибыль от курсовых разниц		(76)
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 30 июня 2022 г.		23 570

Кредиты и займы Группы выражены в рублях и в долларах США.

Банковские кредиты подлежат погашению до 23 марта 2028 г., средняя ставка на 30 июня 2022 г. составляет 5,86% годовых (на 31 декабря 2021 г.: 6,07% годовых).

По состоянию на 30 июня 2022 г. кредиты и займы в сумме 15 560 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 13 450 млн руб.) получены под залог основных средств, инвестиционной недвижимости, запасов и внеоборотных активов, предназначенных для продажи (Примечание 22).

По состоянию на 30 июня 2022 г. сумма кредитов и займов покупателей Группы, полученных под поручительство Группы, составляет 224 млн руб. (на 31 декабря 2021 г. – отсутствовали).

Справедливая стоимость кредитов и займов соответствует их балансовой стоимости. Справедливая стоимость определяется на основе дисконтированных денежных потоков.

18 Торговая и прочая кредиторская задолженность

Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>В миллионах российских рублей</i>	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Кредиторская задолженность перед поставщиками	903	1 371
Прочая кредиторская задолженность	129	6
Итого финансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	1 032	1 377
Авансы полученные	89	-
Итого нефинансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	89	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 121	1 377

18 Торговая и прочая кредиторская задолженность (продолжение)

Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>В миллионах российских рублей</i>	30 июня 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Кредиторская задолженность перед поставщиками	1 421	1 623
Задолженность перед собственниками	50	-
Кредиторская задолженность по агентским договорам	22	21
Прочая кредиторская задолженность	363	484
<i>Итого финансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности</i>	1 856	2 128
Авансы полученные	1 645	302
Прочая кредиторская задолженность	243	321
Резерв по отпускам	67	55
Резерв по вознаграждениям	-	195
<i>Итого нефинансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности</i>	1 955	873
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 811	3 001

19 Выручка

Анализ выручки по категориям:

<i>В миллионах российских рублей</i>	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.
Выручка по договорам с покупателями	8 177	7 423
Фиксированные платежи по договорам операционной аренды	617	516
Переменные платежи по договорам операционной аренды, не зависящие от индекса или ставки	247	219
Итого выручка	9 041	8 158

19 Выручка (продолжение)

Расшифровка выручки по договорам с покупателями:

<i>В миллионах российских рублей</i>	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 г.
Выручка по договорам долевого участия	5 405	6 115
Выручка от предоставления гостиничных услуг	-	35
Выручка от прочей деятельности	251	196
Итого выручка, признанная в течение периода	5 656	6 346
Выручка, признанная в определенный момент времени		
Выручка от продажи недвижимости	2 521	1 011
Выручка от предоставления прочих гостиничных услуг	-	66
Итого выручка, признанная в определенный момент времени	2 521	1 077
Итого выручка по договорам с покупателями	8 177	7 423

20 Коммерческие и административные расходы, себестоимость продаж

<i>В миллионах российских рублей</i>	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.
Расходы на оплату труда	682	492
Налоги и иные платежи в бюджет	185	106
Расходы по агентским договорам	137	110
Социальные и страховые взносы	106	85
Консультационные и информационные услуги	100	79
Расходы на маркетинг и рекламу	90	61
Увеличение резерва по обесценению нефинансовых активов	55	-
Списание внеоборотных активов	44	-
Аренда	41	35
Амортизация	40	50
Материальные затраты	37	33
Вознаграждение аудитора, оценщика и депозитария	36	17
Списание дебиторской задолженности	34	31
Расходы на командировки	21	8
Государственные пошлины	20	14
Расходы по услугам управляющей компании	14	7
Расходы по услугам банка	11	13
Прочее	112	199
Итого коммерческие и административные расходы	1 765	1 340

Основную часть строки «Себестоимость продаж» составляют затраты по услугам генеральных подрядчиков в рамках договоров по строительству недвижимости. Также в состав строки включены затраты по расходам на оплату труда, коммунальным услугам, услугам охраны, газо- и электроснабжения.

Расходы на оплату труда за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., включенные в состав строк «Себестоимость продаж» и «Коммерческие и административные расходы», составили 794 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.: 632 млн руб.).

21 Финансовые расходы и доходы

<i>В миллионах российских рублей</i>	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.
Процентные доходы по депозитам	320	3
Прибыль от курсовых разниц	52	16
Процентные доходы по займам выданным	41	65
Прочие процентные доходы	25	-
Итого финансовые доходы, признанные в составе прибыли или убытка	438	84

<i>В миллионах российских рублей</i>	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 г.
Процентные расходы по кредитам и займам	17	506	382
Убыток от курсовых разниц		443	71
Процентные расходы по облигациям	17	219	67
Процентные расходы по кредиторской задолженности		103	46
Расход от переоценки инвестиций, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток		72	-
Процентные расходы по аренде		7	2
Процентные расходы, относящиеся к значительному компоненту финансирования по договорам долевого участия	19	-	46
Итого финансовые расходы		1 350	614
За вычетом процентов капитализированных в инвестиционную недвижимость	8	(12)	(20)
Итого финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка		1 338	594

22 Условные и договорные обязательства

В отчетном периоде не было существенных изменений статуса судебных разбирательств, условных налоговых обязательств, вопросов охраны окружающей среды, по сравнению с описанием, представленным в консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.

22 Условные и договорные обязательства (продолжение)

Активы в залоге и активы, ограниченные в использовании. По состоянию на 30 июня 2022 г. и на 31 декабря 2021 г. у Группы были следующие активы, переданные в залог в качестве обеспечения:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Прим.	30 июня 2022 г.		31 декабря 2021 г.	
		Заложенные активы	Обеспе- ченные обяза- тельства	Заложенные активы	Обеспе- ченные обяза- тельства
Инвестиционная недвижимость	8, 17	8 125	3 237	8 509	5 161
Запасы	11, 17	3 173	12 278	2 688	8 215
Инвестиции	10, 17	-	-	91	71
Основные средства	7, 17	-	3	-	3
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи	17	129	42	-	-
Итого активы, переданные в залог в качестве обеспечения		11 427	15 560	11 288	13 450

Соблюдение условий кредитных договоров. В соответствии с условиями заключенных кредитных договоров Группа должна соблюдать определенные условия и ограничения, включая требования поддержания некоторых финансовых коэффициентов.

По состоянию на 30 июня 2022 г. и на 31 декабря 2021 г. Группой были достигнуты договоренности с банками о том, что в случае нарушения соблюдения данных условий, банки-кредиторы не будут применять к Группе санкции в виде отказа от предоставления кредитов или досрочного предъявления требований по возврату основного долга.

23 Объединения бизнесов

В 2022 году Группа приобрела 70% уставного капитала ООО «Корнер». Данное приобретение рассматривается единым целым как приобретение бизнеса. Приобретенная компания занимается индивидуальным жилым строительством. Данная операция является операцией по приобретению дочерней компании под общим контролем.

Общая сумма переданного возмещения составила 46 тыс. руб.

Ниже представлена информация о приобретенных активах и обязательствах:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Соответствующая справедливая стоимость
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	240
Инвестиционная недвижимость	63
Запасы	2 366
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи	118
Дебиторская задолженность	310
Прочие активы	101
Кредиты и займы	(1 128)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 227)

<i>В миллионах российских рублей</i>	Соответствующая справедливая стоимость
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней организации	(157)
За вычетом неконтролирующей доли участия	91
Гудвил, связанный с приобретением	66
Итого переданное возмещение	-
За вычетом: денежных средств и эквивалентов денежных средств приобретенной дочерней организации	(240)
Поступление денежных средств и эквивалентов денежных средств при приобретении	240

24 Раскрытие информации о справедливой стоимости

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по рыночным котировкам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню – полученные с помощью моделей оценки, в которых все используемые существенные исходные данные, являются наблюдаемыми для актива или обязательства прямо (т. е., например, цены) или косвенно (т. е., например, производные от цены), и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными на наблюдаемых рыночных данных (т. е. основаны на ненаблюдаемых исходных данных). При отнесении финансовых инструментов к той или иной категории в иерархии справедливой стоимости руководство использует суждения. Если в оценке справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, которые требуют значительной корректировки, то она относится к 3 Уровню. Значимость используемых данных оценивается для всей совокупности оценки справедливой стоимости.

Многократные оценки справедливой стоимости

Многократные оценки справедливой стоимости представляют собой оценки, требуемые или допускаемые другими МСФО в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о финансовом положении на конец каждого отчетного периода.

Для определения справедливой стоимости по состоянию на 30 июня 2022 г. использовались следующие методы оценки и исходные данные:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Уровень	Справед- ливая стоимость	Подход к оценке	Исходные данные	Средневзве- шенная ставка
Инвестиционная недвижимость	3	9 927	Рыночный подход	Ставка дисконтиро- вания	18,5%-20%
Активы для продажи	3	366	Доходный подход Рыночный подход		
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3	823	Доходный подход	Чистые активы, ЕБИТДА	

24 Раскрытие информации о справедливой стоимости (продолжение)

Для определения справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2021 г. использовались следующие методы оценки и исходные данные:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Уровень	Справед- ливая стоимость	Подход к оценке	Исходные данные	Средневзве- шенная ставка
Инвестиционная недвижимость	3	10 184	Рыночный подход	Ставка дискон- тирования	16,2%-17,67%
Активы для продажи Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3	351	Доходный подход Рыночный подход		
	3	1 195	Доходный подход	Чистые активы, EBITDA	

Активы и обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости, но для которых делается раскрытие справедливой стоимости

Информация о справедливой стоимости активов и обязательств, которые не оцениваются по справедливой стоимости, если их балансовая стоимость является разумным приближением справедливой стоимости, не приводится.

Оценка справедливой стоимости на 2 Уровне иерархии справедливой стоимости была выполнена с помощью метода дисконтированных потоков денежных средств. Оценка справедливой стоимости на 3 Уровне иерархии справедливой стоимости была выполнена с помощью метода дисконтированных потоков денежных средств, а также с учетом корректировки на прогнозную информацию. Справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой, не имеющих котировок на активном рынке, основывается на методе дисконтированных потоков денежных средств с применением действующих процентных ставок на рынке заимствований для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения.

Для оценки справедливой стоимости используются следующие методы и допущения:

- Справедливая стоимость денежных средств и денежных эквивалентов, дебиторской задолженности, кредиторской задолженности, а также прочих финансовых вложений приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.
- Долгосрочные и краткосрочные займы выданные оцениваются Группой на основе таких параметров, как процентные ставки, кредитоспособность отдельных клиентов и уровень риска, связанный с финансируемым проектом. По оценке Группы, на 30 июня 2022 г. и на 31 декабря 2021 г. балансовая стоимость выданных займов существенно не отличалась от их справедливой стоимости.
- Справедливая стоимость кредитов и займов определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на момент расчета в отношении кредитов и займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения.

25 События после окончания отчетного периода

Событий после отчетной даты, которые могут существенно повлиять на консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность, не имеется.