

Группа Джи-групп

**Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность (неаудированная),
и Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке**

**По состоянию на 30 июня 2023 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 (неаудированной)

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

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 предприятий (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2023 года и соответствующих консолидированных промежуточных сокращенных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном 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.

АО «Джи-групп»

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке
консолидированной промежуточной сокращенной финансовой
отчетности

Страница 2

kept

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 2023 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».



Рушев А.А.

АО «Кэпт»

Москва, Россия

29 августа 2023 года

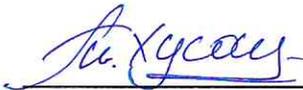
Группа Джи-групп
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении
(неаудированный)

<i>В миллионах российских рублей</i>	Прим.	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		1 289	1 291
Активы в форме права пользования		571	525
Инвестиционная недвижимость	7	12 203	11 300
Нематериальные активы		171	118
Инвестиции	9	1 915	1 611
Отложенные налоговые активы		677	637
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11	107	619
Авансы выданные под строительство инвестиционной недвижимости и основных средств	8	218	87
Итого внеоборотные активы		17 151	16 188
Оборотные активы			
Запасы	10	24 168	21 186
Авансы выданные под строительство жилой и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи	8	2 665	1 836
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11	1 993	1 752
Активы по договорам с покупателями	12	3 798	6 503
Налог на добавленную стоимость к возмещению		454	394
Предоплата по текущему налогу на прибыль		273	147
Инвестиции	9	750	676
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	13	3 481	4 929
Денежные средства, ограниченные в использовании	13	399	757
Аккредитивы	14	398	1 746
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи		1	331
Итого оборотные активы		38 380	40 257
ИТОГО АКТИВЫ		55 531	56 445
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	15	50	50
Нераспределенная прибыль		26 291	15 137
Капитал, относимый на собственников		26 341	15 187
Неконтролирующая доля участия		(1 293)	8 194
ИТОГО КАПИТАЛ		25 048	23 381
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	16	13 825	17 101
Торговая и прочая кредиторская задолженность	17	2 727	2 529
Отложенные налоговые обязательства		1 719	1 737
Обязательства по аренде		289	282
Резервы под обязательства и отчисления		44	44
Итого долгосрочные обязательства		18 604	21 693
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	16	6 562	6 232
Торговая и прочая кредиторская задолженность	17	4 980	4 846
Обязательства по текущему налогу на прибыль		43	35
Обязательства по аренде		139	125
Резервы под обязательства и отчисления		155	133
Итого краткосрочные обязательства		11 879	11 371
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		30 483	33 064
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		55 531	56 445

Утверждено и подписано 29 августа 2023 г.



Халитов Д. Р.
 Генеральный директор


 Хусаинова Т. С.
 Директор по финансам

Прилагаемые примечания 1-23 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 2023 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Выручка	18	9 737	8 564
Себестоимость продаж	19	(4 967)	(4 774)
Валовая прибыль		4 770	3 790
Коммерческие и административные расходы	19	(2 027)	(1 632)
Доход от продажи инвестиционной недвижимости		135	477
Себестоимость реализованной инвестиционной недвижимости		(106)	(387)
Доход от переоценки инвестиционной недвижимости (Убыток)/прибыль от изменения оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки		261	105
Прочие доходы		(35)	14
		79	216
Операционная прибыль		3 077	2 583
Финансовые доходы	20	206	386
Финансовые расходы	20	(1 316)	(823)
Убыток от переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток		(10)	(72)
Прибыль/(убыток) от курсовых разниц, нетто		428	(391)
Прибыль до налогообложения		2 385	1 683
(Расход)/доход по налогу на прибыль		(68)	462
ПРИБЫЛЬ ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД		2 317	2 145
Прочий совокупный доход за период			
<i>Статьи, которые впоследствии могут быть реклассифицированы в прибыль или убытки:</i>			
Курсовые разницы по пересчету показателей иностранной дочерней компании в валюту представления консолидированной финансовой отчетности		(118)	133
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД		2 199	2 278
Прибыль/(убыток), относимые на:			
- собственников Организации		2 643	1 424
- неконтролирующую долю участия		(326)	721
Прибыль за отчетный период		2 317	2 145
Итого совокупный доход, относимый на:			
- собственников Организации		2 643	1 424
- неконтролирующую долю участия		(444)	854
Итого совокупный доход за отчетный период		2 199	2 278

Прилагаемые примечания 1-23 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>	Прим.	Приходящиеся на собственников Организации			Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал, принадлежащий собственникам		
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	15	-	(700)	(700)	(41)	(741)
Прочие операции с собственниками	15	-	(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
Остаток на 1 января 2023 г.		50	15 137	15 187	8 194	23 381
Прибыль за отчетный период		-	2 643	2 643	(326)	2 317
Прочий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	(118)	(118)
Общий совокупный доход за отчетный период		-	2 643	2 643	(444)	2 199
Дивиденды, распределенные за отчетный период	15	-	(300)	(300)	(158)	(458)
Прочие операции с собственниками	15	-	(81)	(81)	-	(81)
Изменение неконтролирующей доли участия		-	8 885	8 885	(8 885)	-
Выпущенные опционы на акции		-	7	7	-	7
Остаток на 30 июня 2023 г.		50	26 291	26 341	(1 293)	25 048

Прилагаемые примечания 1-23 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 2023 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль до налогообложения		2 385	1 683
Корректировки:			
Амортизация		123	60
Списание внеоборотных активов		39	44
Финансовые доходы	20	(206)	(386)
Финансовые расходы	20	1 316	823
Курсовые разницы, нетто		(100)	(47)
Переоценка инвестиционной недвижимости	7	(261)	(105)
Убыток от переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток		10	72
Обесценение основных средств и запасов	10	(36)	-
Убыток/(прибыль) от изменения оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	9, 11	35	(14)
Увеличение резерва по обесценению нефинансовых активов	19	118	55
Списание дебиторской задолженности	11	67	34
Списание кредиторской задолженности		(21)	(8)
Вознаграждение на основе акций		7	-
Курсовые разницы по пересчету показателей иностранной дочерней компании в валюту представления консолидированной финансовой отчетности		(118)	-
Прочие неденежные корректировки		9	31
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала		3 367	2 242
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	8, 11	(6 677)	(852)
Уменьшение/(увеличение) активов по договорам с покупателями	12	2 630	(1 780)
Увеличение запасов	10	(2 358)	(1 885)
Уменьшение/(увеличение) аккредитивов	14	1 348	(562)
Уменьшение денежных средств, ограниченных в использовании	13	359	-
Увеличение прочих активов		(364)	383
Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности	17	(698)	(1 932)
Изменения в оборотном капитале		(5 760)	(6 628)
Налог на прибыль уплаченный		(244)	(455)
Проценты уплаченные		(688)	(613)
Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности*		(3 325)	(5 454)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Приобретение основных средств		(145)	(528)
Приобретение нематериальных активов		(59)	(53)
Приобретение инвестиционной недвижимости		(462)	(56)
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		58	326
Приобретение внеоборотных активов, предназначенных для продажи		-	(35)
Поступления от выбытия внеоборотных активов, предназначенных для продажи		-	100
Выдача займов и ценных бумаг		(272)	(785)
Погашение займов и ценных бумаг		191	584
Погашение по договору обратного РЕПО		-	1 000
Проценты полученные		137	361
Приобретение дочерних компаний за вычетом приобретенных в их составе денежных средств		-	240
Чистая сумма денежных средств (использованных в)/от инвестиционной деятельности		(552)	1 154

Прилагаемые примечания 1-23 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

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

	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Привлечение кредитов и займов	16	5 781	6 517
Погашение кредитов и займов	16	(1 377)	(1 416)
Погашение облигаций	16	(1 727)	-
Выплаты по арендным обязательствам		(106)	(68)
Дивиденды, уплаченные собственникам Организации	15	-	(700)
Дивиденды, уплаченные неконтролирующей доле участия	15	(159)	(41)
Прочие операции с собственниками	15	(81)	(81)
Чистая сумма денежных средств от финансовой деятельности		2 331	4 211
Чистое уменьшение денежных средств и эквивалентов денежных средств		(1 448)	(43)
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на начало периода	13	4 929	3 969
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на конец периода	13	3 481	3 926
Влияние изменений курсов валют на денежные средства и эквиваленты денежных средств		98	46

* В составе потоков от операционной деятельности 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 5 997 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.: 4 978 млн руб.).

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 2023 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.

7 февраля 2023 г. была завершена реорганизация дочерних компаний Группы АО «ГрандФинанс» и АО «ИнвестКапиталСервис» путем присоединения к АО «Джи-групп». В связи с этим по состоянию на 30 июня 2023 г. произошло снижение неконтролирующей доли участия в основных дочерних обществах, что было отражено в капитале Группы за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Хансоло Лимитед (Кипр) являлась непосредственной материнской компанией Группы. Стороной, обладающей конечным контролем над Группой по состоянию на 31 декабря 2022 г., являлась семья Гильфановых.

В связи с изменениями в структуре акционеров АО «Джи-групп» по состоянию на 30 июня 2023 г. сторона, обладающая конечным контролем, отсутствует. Основными акционерами по состоянию на отчетную дату являются Гильфанов Ильфат Рашитович и Гильфанов Альберт Рашитович, каждому из которых принадлежит по 49,15% акций.

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, г. Санкт-Петербург, Самарской области (г. Тольятти) и Республике Башкортостан (г. Уфа), г. Екатеринбург, г. Пермь.

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, д. 62Б, помещение 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 различных толкований. Сохраняющаяся политическая напряженность в стране, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

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

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 г., после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера.

Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

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

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

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

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций, а также частичной мобилизации, в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако данные события могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

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

Курсы основных иностранных валют составили на 30 июня 2023 г. 87,0341 руб. за 1 доллар США (70,3375 руб. на 31 декабря 2022 г.) и 95,1052 руб. за 1 евро (75,6553 руб. на 31 декабря 2022 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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 г.

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

Реклассификация. В течение отчетного периода Группа изменила презентацию статей консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в части отражения продажи инвестиционной недвижимости и презентации прибыли/(убытка) от курсовых разниц, нетто, и убытка от переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Доход от продажи инвестиционной недвижимости за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., в сумме 477 млн руб. и себестоимость реализованной инвестиционной недвижимости за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., в сумме 387 млн руб. были выделены из состава строк «Выручка» и «Себестоимость продаж» консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе соответственно.

Убыток от курсовых разниц, нетто, за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., в сумме 391 млн руб. и убыток от переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., в сумме 72 млн руб. были выделены из состава строк консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе «Финансовые доходы» и «Финансовые расходы».

Также руководство Группы пересмотрело классификацию расходов на оплату труда и социальных и страховых взносов в составе себестоимости и коммерческих расходов в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Сумма изменения показателей составила 133 млн руб.

Показатели за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., были пересчитаны в соответствии с формой представления доходов и расходов в текущем отчетном периоде.

Кроме того, в течение отчетного периода Группа изменила презентацию статей консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств, в связи с чем была изменена сравнительная информация. Изменение связано с выделением неденежных потоков в части зачета денежных средств по договорам долевого участия с задолженностью по кредитам с использованием эскроу-счетов. Сумма корректировки статей «Погашение кредитов и займов» в составе денежных потоков от финансовой деятельности и «Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных» в составе денежных потоков от операционной деятельности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г., составила 2 348 млн руб.

4 Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты и разъяснения стали обязательными для Группы с 1 января 2023 г., но не оказали существенного воздействия на Группу:

- Классификация обязательств как текущих или долгосрочных – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 15 июля 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты).
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (выпущен 18 мая 2017 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты, вступление отложено до 1 января 2023 г.).
- Поправки к МСФО (IFRS) 17 и поправки к МСФО (IFRS) 4 (выпущены 25 июня 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).
- Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО 2 «Раскрытие информации об учетной политике» (выпущены 12 февраля 2021 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).
- Поправки к МСФО (IAS) 8 «Определение оценочных значений» (выпущены 12 февраля 2021 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).

4 Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

- Поправка МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим в результате одной операции» (выпущена 7 мая 2021 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).
- Поправки к МСФО (IFRS) 17 «Вариант перехода для страховщиков, применяющих МСФО (IFRS) 17» (выпущены 9 декабря 2021 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).
- Международная реформа налогообложения – внедрение правил модели Pillar Two – поправки с ограниченной сферой применения к МСФО (IAS) 12 (выпущены 23 мая 2023 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты).

Опубликован ряд новых стандартов, изменений к стандартам и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 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 2022 г.

Группа продолжает оценивать влияние этих новых стандартов и разъяснений, еще не вступивших в силу, и раскроет 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;
- Прочие – представлен прочей деятельностью.

(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.

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

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

5 Информация по сегментам (продолжение)

(в) Информация о прибыли или убытке отчетных сегментов

Информация по отчетным сегментам за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г., приводится в таблице ниже:

	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Прочие	Итого
Выручка, в том числе:	8 109	1 012	435	181	9 737
<i>В течение времени:</i>	6 347	18	212	163	6 740
<i>выручка по договорам долевого участия</i>	6 192	-	-	-	6 192
<i>выручка от продажи недвижимости в части индивидуального-жилищного строительства</i>	-	-	197	-	197
<i>выручка от прочей деятельности</i>	155	18	15	163	351
<i>В момент времени:</i>	1 739	-	215	-	1 954
<i>выручка от продажи недвижимости</i>	1 739	-	215	-	1 954
<i>Арендный доход</i>	23	994	8	18	1 043
Себестоимость продаж	(4 460)	(154)	(327)	(26)	(4 967)
Валовая прибыль	3 649	858	108	155	4 770
Финансовые доходы	76	36	1	93	206
Финансовые расходы	(716)	(191)	(43)	(366)	(1 316)
Чистая прибыль/(убыток)	2 359	497	(36)	(503)	2 317

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

	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Прочие	Итого
Выручка, в том числе:	6 613	933	937	81	8 564
<i>В течение времени:</i>	5 477	98	6	75	5 656
<i>выручка по договорам долевого участия</i>	5 405	-	-	-	5 405
<i>выручка от прочей деятельности</i>	72	98	6	75	251
<i>В момент времени:</i>	1 119	-	925	-	2 044
<i>выручка от продажи недвижимости</i>	1 119	-	925	-	2 044
<i>Арендный доход</i>	17	835	6	6	864
Себестоимость продаж	(4 178)	(150)	(435)	(11)	(4 774)
Валовая прибыль	2 435	783	502	70	3 790
Финансовые доходы	138	45	32	171	386
Финансовые расходы	(306)	(188)	(69)	(260)	(823)
Чистая прибыль/(убыток)	2 291	324	366	(836)	2 145

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

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

5 Информация по сегментам (продолжение)

Показатель скорректированной прибыли до учета процентов, налогов и амортизации (скорректированная EBITDA) за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г., представлен ниже:

	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Прочие	Итого
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	2 361	497	(36)	(623)	2 199
Плюс: амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	51	30	3	39	123
Плюс: налог на прибыль и налог компаний на упрощенной системе налогообложения	(19)	137	2	(38)	82
Плюс: финансовые расходы	716	191	43	366	1 316
Минус: финансовые доходы	(76)	(36)	(1)	(93)	(206)
Минус: доход/(расход) от переоценки инвестиционной недвижимости	(99)	(157)	(5)	-	(261)
Плюс: убыток от переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	-	-	10	10
Минус: убыток от курсовых разниц	(328)	-	-	(100)	(428)
Плюс: курсовые разницы по пересчету показателей иностранной дочерней компании в валюту представления консолидированной финансовой отчетности	-	-	-	118	118
Скорректированная EBITDA	2 606	662	6	(321)	2 953

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

	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Прочие	Итого
Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход за отчетный период	2 291	324	366	(836)	2 145
Плюс: амортизация основных средств, нематериальных активов 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	-	(105)	-	-	(105)
Скорректированная EBITDA	1 817	515	395	(176)	2 551

(е) 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.

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

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

5 Информация по сегментам (продолжение)**е) Крупнейшие клиенты**

За 6 месяцев 2023 г. и 6 месяцев 2022 г. крупных клиентов, на долю выручки которых приходится 10% и более от общей суммы выручки, не было.

6 Расчеты и операции со связанными сторонами

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 2023 г. представлены ниже:

	Акционеры	Ключевой управ- ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Займы выданные	-	2	302
Прочие инвестиции	-	-	198
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	-	28	499
Дебиторская задолженность по аренде	-	-	4
Прочая дебиторская задолженность	-	33	80
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	-	(30)
Резерв под обесценение	-	(4)	(30)
Предоплата	-	-	57
Займы полученные	-	-	(35)
Кредиторская задолженность по агентским договорам	-	-	(94)
Кредиторская задолженность перед поставщиками	-	-	(209)
Прочая кредиторская задолженность	(1)	-	(89)
Авансы полученные	-	(131)	(4)

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

	Акционеры	Ключевой управ- ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Займы выданные	24	-	266
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	-	11	1 041
Дебиторская задолженность по аренде	-	-	36
Прочая дебиторская задолженность	-	17	96
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	-	(12)
Предоплата	-	-	38
Займы полученные	-	-	(20)
Кредиторская задолженность по агентским договорам	-	-	(6)
Прочая кредиторская задолженность	(50)	(1)	(31)
Авансы полученные	(210)	(131)	(10)

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

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

6 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.:

	Акционеры	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны
Выручка от продажи недвижимости	-	211	175
Выручка от прочей деятельности	-	2	-
Расходы по строительству	-	(1)	(6)
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	-	2
Резерв под обесценение	-	4	3
Расходы по услугам управляющей компании	-	-	(19)
Прочие коммерческие и административные расходы	-	(2)	(11)
Расходы по аренде	-	-	(12)
Прочие операции с собственниками*	(77)	-	-
Краткосрочное вознаграждение ключевого управленческого персонала	-	(112)	-

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

	Акционеры	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны
Выручка от продажи недвижимости	25	61	148
Арендный доход	-	-	15
Выручка от прочей деятельности	-	1	140
Прочие доходы	-	-	153
Финансовые доходы	-	-	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)
Краткосрочное вознаграждение ключевого управленческого персонала	-	(185)	-

*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 2023 г. по кредитам, полученным Группой, на сумму 2 777 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 597 млн руб.) были предоставлены поручительства от связанных сторон Группы на сумму 2 777 млн руб., а также залог имущества на сумму 266 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 597 млн руб. и 230 млн руб. соответственно).

По состоянию на 30 июня 2023 г. и на 31 декабря 2022 г., а также за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г. и 30 июня 2022 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 2023 г. и на 31 декабря 2022 г.

7 Инвестиционная недвижимость

	2023 г.	2022 г.
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 1 января	10 700	10 184
Поступление	225	27
Объединение бизнеса	-	55
Выбытие	(17)	(326)
Перевод в запасы	-	(164)
Перевод из запасов	22	41
Перевод из основных средств	-	5
Доход от переоценки по справедливой стоимости	261	105
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 30 июня	11 191	9 927

Ниже представлено движение незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости:

	2023 г.	2022 г.
Стоимость незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости на 1 января	600	373
Поступление	352	108
Капитализированные затраты по привлеченным кредитам и займам	16	12
Перевод из запасов	44	-
Перевод в основные средства	-	(15)
Перевод в запасы	-	(42)
Объединение бизнеса	-	8
Стоимость незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости на 30 июня	1 012	444

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 2023 г. и на 31 декабря 2022 г. существенное допущение было сделано в отношении доходного подхода для оценки крупных проектов Группы – была установлена ставка дисконтирования 18,77%-19,3% (на 31 декабря 2022 г.: 18,27%-19,1%).

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 2023 г. должна была бы увеличиться на 451 млн руб. или уменьшиться на 415 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: увеличиться на 450 млн руб., уменьшиться на 414 млн руб.).

8 Авансы выданные под строительство

Авансы выданные под строительство в составе внеоборотных активов

	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Авансы, выданные под строительство инвестиционной недвижимости	153	43
Авансы, выданные под строительство основных средств	66	46
За вычетом резерва под обесценение	(1)	(2)
Итого авансы выданные	218	87

Авансы выданные под строительство в составе оборотных активов

	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Авансы выданные под строительство жилой и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи	2 850	1 927
За вычетом резерва под обесценение	(185)	(91)
Итого авансы выданные	2 665	1 836

9 Инвестиции

Долгосрочные инвестиции

	Уровень иерархии справедливой стоимости	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости			
Займы выданные		607	486
Прочие инвестиции		198	158
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток			
Долевые финансовые инструменты	3	1 110	967
Итого		1 915	1 611

9 Инвестиции (продолжение)

Краткосрочные инвестиции

	Уровень иерархии справедливой стоимости	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости			
Займы выданные		260	385
Прочие инвестиции		-	1
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки		(8)	(6)
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток			
Долевые финансовые инструменты	3	391	218
Прочие инвестиции	1	107	78
Итого		750	676

По мнению руководства Группы, по состоянию на 30 июня 2023 г. и на 31 декабря 2022 г. оценочная справедливая стоимость инвестиций, учитываемых по амортизированной стоимости, приблизительно равна их балансовой стоимости.

10 Запасы

	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Незавершенное строительство объектов	21 793	18 287
Готовая продукция	2 313	2 836
Товары	50	51
Прочие запасы	12	12
Итого запасы	24 168	21 186

11 Торговая и прочая дебиторская задолженность

Торговая и прочая дебиторская задолженность в составе внеоборотных активов

	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	40	543
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	67	76
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	107	619
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	107	619

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

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

11 Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)**Торговая и прочая дебиторская задолженность в составе оборотных активов**

	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	1 273	1 176
Дебиторская задолженность по аренде	111	161
Дебиторская задолженность по агентским договорам	42	50
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	23	21
Прочая финансовая дебиторская задолженность	310	194
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	(164)	(131)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	1 595	1 471
Предоплата	529	355
Прочая дебиторская задолженность	-	32
За вычетом резерва под обесценение	(131)	(106)
Итого нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности	398	281
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	1 993	1 752

12 Активы по договорам с покупателями

Группа признала следующие активы по договорам с покупателями:

	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Оборотные активы, возникающие по договорам с покупателями	3 798	6 503
Итого оборотные активы по договорам с покупателями	3 798	6 503

Сумма договоров с использованием эскроу счетов, заключенных в течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г., составила 5 787 млн руб. (в течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.: 4 834 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.

13 Денежные средства и эквиваленты денежных средств

	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Денежные средства на банковских счетах и в кассе	1 757	496
Депозиты до востребования	1 724	4 433
Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств	3 481	4 929

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

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

13 Денежные средства и эквиваленты денежных средств (продолжение)

Денежные средства, ограниченные в использовании, на 31 декабря 2022 г. представляют собой аккредитив, открытый в октябре 2022 г. в рамках сделки по покупке российского бизнеса девелоперской компании Vonava, со сроком размещения до 30 июня 2023 г. В следствие того, что Организация в ноябре 2022 г. приняла решение о выходе из сделки, аккредитив был закрыт в марте 2023 г. путем возврата денежных средств на счета Организации.

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

		30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Остатки на банковских счетах и в кассе			
Рейтинг	Рейтинговое агентство		
AA(RU)	АКРА	1 220	212
AAA(RU)	АКРА	366	145
BB-(RU)	АКРА	70	92
AA+(RU)	АКРА	45	1
A+(RU)	АКРА	28	-
A3	Moody's	25	21
ruBBB-	Эксперт РА	2	20
A(RU)	АКРА	-	2
AA-(RU)	АКРА	-	-
Прочие	-	1	3
Итого		1 757	496

Остатки на депозитах до востребования			
Рейтинг	Рейтинговое агентство		
AA(RU)	АКРА	1 180	3 359
AAA(RU)	АКРА	163	132
AA-(RU)	АКРА	130	540
BB-(RU)	АКРА	117	4
AA+(RU)	АКРА	76	110
A+(RU)	АКРА	58	-
A(RU)	АКРА	-	118
ruB+	Эксперт РА	-	170
Итого		1 724	4 433

Денежные средства, ограниченные в использовании			
Рейтинг	Рейтинговое агентство		
AAA(RU)	АКРА	399	757
Итого денежные средства, ограниченные в использовании		399	757

Остатки денежных средств на эскроу счетах (справочно)

	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Эскроу счета	5 953	8 113

13 Денежные средства и эквиваленты денежных средств (продолжение)

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 размещены в уполномоченных банках с кредитными рейтингами AA(RU), AAA(RU), AA+(RU) по данным рейтингового агентства АКРА (на 31 декабря 2022 г.: в уполномоченных банках с рейтингом AA+(RU), AA(RU) и AAA(RU) по данным рейтингового агентства АКРА).

14 Аккредитивы

По состоянию на 30 июня 2023 г. аккредитивы Группы в сумме 398 млн руб. открыты в банках с кредитным рейтингом AAA(RU) по данным рейтингового агентства АКРА (на 31 декабря 2022 г.: в сумме 1 746 млн руб. в банках с кредитными рейтингами AAA (RU) по данным рейтингового агентства АКРА) и сформированы в соответствии с условиями предоставления кредита в этом банке с целью проектного финансирования строящихся объектов.

15 Капитал

По состоянию на 30 июня 2023 г. и на 31 декабря 2022 г. акционерный капитал Организации полностью оплачен и составляет 50 млн руб. Акционерный капитал разделен на 50 004 обыкновенных акций с номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

Были начислены и выплачены следующие дивиденды, а также осуществлялись прочие операции с собственниками (Примечания 6, 17):

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Кредиторская задолженность на 1 января	-	-
Дивиденды, распределенные в течение года в пользу собственников Группы	300	700
Дивиденды, распределенные в течение года в пользу неконтролирующей доли участия	158	41
Прочие операции с собственниками	81	131
Дивиденды, выплаченные в течение года	(158)	(741)
Денежные средства, выплаченные по прочим операциям с собственниками	(117)	(81)
Денежные средства, полученные от собственников в части дополнительного вклада в имущество дочерней компании Группы	36	-
Кредиторская задолженность на 30 июня	300	50

Группа Джи-групп
Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
(неаудированной)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

16 Кредиты и займы

Долгосрочные кредиты и займы

	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Банковские кредиты	13 221	14 248
Облигационный заем	423	2 826
Займы полученные	181	27
Итого долгосрочные кредиты и займы	13 825	17 101

Краткосрочные кредиты и займы

	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Банковские кредиты	3 779	4 120
Облигационный заем	2 644	1 990
Займы полученные	139	122
Итого краткосрочные кредиты и займы	6 562	6 232
Итого кредиты и займы	20 387	23 333

В таблице ниже представлено движение по заемным средствам:

	Заемные средства
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 1 января 2023 г.	23 333
<i>Денежные изменения</i>	
Привлечение кредитов и займов	5 782
Погашение кредитов и займов, включая проценты	(1 797)
Погашение облигаций	(1 727)
Погашение процентов по облигациям	(268)
<i>Неденежные изменения</i>	
Начисление процентов по кредитам и займам и цифровым финансовым активам	515
Начисление процентов по облигациям	244
Прибыль от курсовых разниц	
Зачет денежных средств по договорам долевого участия с задолженностью по кредитам с использованием эскроу-счетов	(5 725)
Изменение эффекта признания экономии от привлечения банковских кредитов по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	(463)
Процентные расходы, возникающие при признании кредитов с использованием эскроу-счетов по рыночной ставке	408
Прочие неденежные изменения	85
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 30 июня 2023 г.	20 387

Банковские кредиты подлежат погашению до 23 марта 2028 г., средняя ставка на 30 июня 2023 г. составляет 7,03% годовых (на 31 декабря 2022 г.: 6,09% годовых). Кредиты и займы Группы выражены в рублях и в долларах США.

16 Кредиты и займы (продолжение)

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

По состоянию на 30 июня 2023 г. величина кредитов и займов Группы, процентная ставка по которым привязана к ключевой ставке ЦБ РФ, составляет 24% от общей суммы кредитов и займов (по состоянию на 31 декабря 2022 г.: 14%). За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г., существенных изменений ключевой ставки не происходило. В августе 2023 г. ключевая ставка была изменена и составила 12%.

17 Торговая и прочая кредиторская задолженность

Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность

	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Кредиторская задолженность перед поставщиками	543	680
Прочая кредиторская задолженность	101	113
Итого финансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	644	793
Кредиторская задолженность перед поставщиками	2 083	1 736
Итого нефинансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	2 083	1 736
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	2 727	2 529

Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность

	30 июня 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Кредиторская задолженность перед поставщиками	2 571	1 803
Кредиторская задолженность по агентским договорам	131	83
Задолженность перед учредителями	300	-
Прочая кредиторская задолженность	692	695
Итого финансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	3 694	2 581
Авансы полученные	684	1 065
Резерв по вознаграждениям	-	294
Кредиторская задолженность перед поставщиками	-	208
Резерв по отпускам	76	60
Прочая кредиторская задолженность	526	638
Итого нефинансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	1 286	2 265
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	4 980	4 846

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

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

18 Выручка

Анализ выручки по категориям:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Выручка по договорам с покупателями	8 694	7 700
Фиксированные платежи по договорам операционной аренды	694	617
Переменные платежи по договорам операционной аренды, не зависящие от индекса или ставки	349	247
Итого выручка	9 737	8 564

Расшифровка выручки по договорам с покупателями:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.
Выручка по договорам долевого участия	6 192	5 405
Выручка от продажи недвижимости в части индивидуально-жилищного строительства	197	-
Выручка от прочей деятельности	351	251
Итого выручка, признанная в течение периода	6 740	5 656
Выручка от продажи недвижимости	1 954	2 044
Итого выручка, признанная в определенный момент времени	1 954	2 044
Итого выручка по договорам с покупателями	8 694	7 700

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанная в выручке по договорам долевого участия, за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г., составила 506 млн руб.

19 Коммерческие и административные расходы, себестоимость продаж

	За 6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 г.	За 6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 г.
Расходы на оплату труда и иные выплаты работникам	443	568
Налоги и иные платежи в бюджет	211	185
Консультационные и информационные услуги	150	100
Расходы на маркетинг и рекламу	147	90
Увеличение резерва по обесценению нефинансовых активов	118	55
Резерв по судебным делам	115	50
Расходы по агентским договорам	114	137
Амортизация	102	40
Убыток от инвестиционной деятельности	76	19
Списание дебиторской задолженности	67	34
Социальные и страховые взносы	67	87
Расходы по краткосрочным договорам аренды	44	41
Вознаграждение аудитора, оценщика и депозитария	41	36
Государственные пошлины	34	20
Расходы по услугам банка	27	11
Расходы на командировки	20	21
Материальные затраты	18	37
Списание внеоборотных активов	5	44
Прочее	228	57
Итого коммерческие и административные расходы	2 027	1 632

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

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

19 Коммерческие и административные расходы, себестоимость (продолжение)

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 2023 г., включенные в состав строк «Себестоимость продаж» и «Коммерческие и административные расходы», составили 646 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.: 794 млн руб.).

20 Финансовые расходы и доходы

	За 6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 г.	За 6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 г.
Процентные доходы по депозитам	130	320
Процентные доходы по займам выданным	35	41
Процентные расходы по амортизации дисконтирования долгосрочной дебиторской задолженности	24	-
Прочие процентные доходы	17	25
Итого финансовые доходы, признанные в составе прибыли или убытка	206	386

В таблице ниже представлена расшифровка финансовых расходов:

	Прим.	За 6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 г.	За 6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 г.
Процентные расходы по кредитам и займам	16	571	425
Процентные расходы, возникающие при признании кредитов с использованием эскроу-счетов по рыночной ставке		408	81
Процентные расходы по облигациям	16	262	219
Процентные расходы по амортизации дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности		57	103
Процентные расходы по аренде		34	7
Итого финансовые расходы		1 332	835
За вычетом процентов капитализированных в инвестиционную недвижимость	7	(16)	(12)
Итого финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка		1 316	823

21 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 2022 г.

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

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

21 Условные и договорные обязательства (продолжение)

Активы в залоге и активы, ограниченные в использовании. По состоянию на 30 июня 2023 г. и на 31 декабря 2022 г. у Группы были следующие активы, переданные в залог в качестве обеспечения:

	Прим.	30 июня 2023 г.		31 декабря 2022 г.	
		Заложенные активы	Обеспеченные обязательства	Заложенные активы	Обеспеченные обязательства
Основные средства		27	160	25	49
Инвестиционная недвижимость	7	9 805	5 663	9 079	5 144
Запасы	10	4 775	7 228	6 783	10 724
Активы для продажи		-	-	218	169
Итого активы, переданные в залог в качестве обеспечения		14 607	13 051	16 105	16 086

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 2023 г. и на 31 декабря 2022 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.

22 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.

Множественные оценки справедливой стоимости

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

22 Раскрытие информации о справедливой стоимости (продолжение)

Для определения справедливой стоимости по состоянию на 30 июня 2023 г. использовались следующие методы оценки и исходные данные:

	Уровень	Справедливая стоимость	Подход к оценке	Исходные данные	Средне-взвешенная ставка
Инвестиционная недвижимость	3	11 191	Сравнительный подход Доходный подход	Ставка дисконтирования	18,77% - 19,3%
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3	1 608	Сравнительный подход	Чистые активы, EBITDA	

Для определения справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2022 г. использовались следующие методы оценки и исходные данные:

	Уровень	Справедливая стоимость	Подход к оценке	Исходные данные	Средне-взвешенная ставка
Инвестиционная недвижимость	3	10 700	Сравнительный подход Доходный подход	Ставка дисконтирования	18,27% - 19,1%
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи	3	331	Сравнительный подход		
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3	1 263	Сравнительный 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.

22 Раскрытие информации о справедливой стоимости (продолжение)

- 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 2023 г. и на 31 декабря 2022 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.

23 События после окончания отчетного периода

В июле 2023 г. Группа разместила на площадке Альфа-Банка цифровые финансовые активы. В рамках первого выпуска Группа привлекла заемные средства в размере 300 млн руб. под 14% годовых. В рамках второго выпуска Группа привлекла заемные средства в размере 150 млн руб. под 12% годовых.