

Etalon Group PLC

Condensed Consolidated Interim Financial Statements
for the six months ended 30 June 2023

Contents

Board of Directors and other Officers	3
Consolidated Interim Management Report	4
Statement of the members of the Board of Directors and Management of the Company	7
Independent Auditor's Report	8
Condensed Consolidated Interim Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	10
Condensed Consolidated Interim Statement of Financial Position	11
Condensed Consolidated Interim Statement of Changes in Equity	13
Condensed Consolidated Interim Statement of Cash Flows	15
Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements	17
Supplementary information – non-IFRS measures (unaudited)	48

BOARD OF DIRECTORS AND OTHER OFFICERS

Board of Directors

Gennadii Shcherbina (appointed on 30 April 2021)
Alexander Voloshin (appointed on 30 April 2021)
Sergey Egorov (appointed on 19 February 2019)
Marina Ogloblina (appointed on 19 February 2019)
Andreas Kryftis (appointed on 26 April 2023)
Vitaly Pyltsov (appointed on 4 April 2022)
Ganna Khomenko (appointed on 19 February 2019, resigned on 25 April 2023)
Denis Vinokurov (appointed on 9 November 2018, resigned on 26 May 2023)
Boris Svetlichny (appointed on 15 April 2013, resigned on 26 May 2023)
Charalampos Avgousti (appointed on 10 November 2016), resigned on 21 April 2023)
Oleg Mubarakshin (appointed on 19 February 2019, resigned on 16 February 2023)
Maksim Berlovich (appointed on 27 April 2018, resigned on 16 February 2023)

Secretary

Petsas Fiduciary Services Limited Griva Digeni, 36
GEORGIU&THELMAS PARASKEVAIDE, Flat/Office 4031066
Nicosia, Cyprus

Registered Office

2-4 Arch. Makariou III Avenue
Capital Center, 9th floor
1065 Nicosia
Cyprus

Independent auditors

DRT JSC, branch in St. Petersburg
Liter K, Bld. 1, 38 Sredny Avenue V.O., St. Petersburg, 199004,
Russia

CONSOLIDATED INTERIM MANAGEMENT REPORT

The Board of Directors of Etalon Group PLC (the “Company”) presents its Interim Management Report together with the audited Condensed Consolidated Interim Financial Statements of the Company and its subsidiaries (together referred to as the “Group”) for six months ended 30 June 2023. The Group’s consolidated condensed interim financial statements have been prepared in accordance with IAS 34 “Interim Financial Reporting”.

Review of the development and performance of the Group's business and its position

The results of the Group for 6 months ended 30 June 2023 are set out on page 10 of the condensed consolidated interim financial statements.

(a) Revenue

The Group's revenue for 6 months of 2023 amounted to RUB 32 769 million compared to RUB 32 740 million for 6 months of 2022, an increase of RUB 29 million or 1%.

Revenue of the reportable segment “Residential development” decreased by RUB 152 million or 1%, due to the cumulative impact of a 41% decrease in the revenues from the sales of parking places by RUB 909 million, and a 30% increase in the revenues from the sale of built-in commercial premises by RUB 445 million, and a 1% increase in the revenues from the sales of flats by RUB 312 million.

External revenues of the reportable segment “Construction services” decreased by RUB 865 million or 72%.

External revenues of the reportable segment “Other” increased by RUB 1 046 million or 27%, due to the cumulative impact of an increase in other revenue by RUB 1 290 million or 107%, an increase in the sales of construction materials by RUB 712 million or 53%, and a decrease in sale of stand-alone commercial premises by RUB 946 million or 100%.

(b) Gross profit

Gross profit for the six months of 2023 amounted to RUB 10 995 million compared to RUB 9 758 million for the six months of 2022, an increase of RUB 1 237 million or 13%, which was mainly driven by the increase in gross profit of the reportable segment “Residential development” by RUB 1 450 million or 16%.

(c) Results from operating activities

Profit from operating activities for the six months of 2023 amounted to RUB 4 230 million compared to RUB 17 394 million for the six months of 2022, a decrease of RUB 13 164 million or 76%, which was mainly driven by the recognition of a profit of RUB 12 038 million in 2022 from the purchase of the Russian business of YIT Corporation (YIT Russia).

For the six months of 2023, general and administrative expenses increased by RUB 434 million or 17%, selling expenses increased by RUB 384 million or 19%, other income decreased by RUB 937 million or 77%, other expenses increased by RUB 344 million or 36%, as compared to the results of six months of 2022.

CONSOLIDATED INTERIM MANAGEMENT REPORT (CONTINUED)

(d) General and administrative expenses

The increase in general and administrative expenses was mainly caused by the increase in the cost of services by RUB 340 million or 106% and repair and maintenance costs by RUB 33 million or 92%.

(e) Other income and other expenses

For the six months of 2023, other income decreased by RUB 937 million or 77% mainly due to the fact that during six months of 2022 income from the recovery of the impairment allowance by RUB 842 million and other income of RUB 242 million were recognised.

Other expenses increased by RUB 344 million or 36% mainly due to an increase in impairment loss on inventories by RUB 124 million or 100%, an increase in cost of social infrastructure for completed projects by RUB 402 million or 191%.

(f) Net finance costs

Net finance costs for the six months of 2023 increased by RUB 1 594 million or 37% as compared to six months of 2022.

Finance income decreased by RUB 1 518 million or 59% mainly due to a decrease in interest income on cash and cash equivalents and bank deposits by RUB 1 549 million or 61%.

Finance costs slightly increased by RUB 76 million or 1% due to the cumulative impact of a decrease in foreign exchange loss by RUB 282 million or 100% and an increase in interest expense on loans and borrowings by RUB 415 million or 9%.

(g) Income tax expense

Income tax expense for 6 months ended 30 June 2023 amounted to RUB 502 million compared to an income tax expense of RUB 1 414 million for the six months ended June 30, 2022, a decrease of RUB 911 million or 64%.

(h) Profit (loss) for the year

The loss for 6 months of 2023 amounted to RUB 2 119 million, compared to a profit of RUB 11 672 million for the six months of 2022.

Principal risks and uncertainties

The principal risks and uncertainties faced by the Group are disclosed in the notes 2(d) of the Condensed Consolidated Interim Financial Statements.

Nonrecurring or unusual activities and other significant events

Ukrainian crisis

Since the outbreak of the conflict in Ukraine on 24 February 2022, the US, UK, EU and other countries announced an extension of sanctions on certain Russian officials, businessmen and companies. These developments resulted in reduced access of Russian businesses to international capital, export and import markets, reduced consumer demand, and other negative economic consequences.

Future developments of the Group

Considering the effects of the events that took place subsequent to the reporting date and described above, the Board of Directors acknowledges that the current geopolitical situation and the resulting economic developments in Russia may have an adverse impact on operations and financial results of the Group in the

CONSOLIDATED INTERIM MANAGEMENT REPORT (CONTINUED)

future. Still, the Group continues to adhere to its strategy, including regional expansion, and to sustain the scale of its operations, and overall will be able to continue its business for the foreseeable future.

Related party transactions

Related party transactions are set out in note 19 to the condensed consolidated interim financial statements.

Dividends

Up to the date of approval of these condensed consolidated interim financial statements, no dividends have been recommended or paid for the current or prior year.

We hereby certify that there is no other material information that affects or may affect readers' assessment of this Interim Management Report with respect to the profit and loss for the reporting period or any future periods, prospects and trends of activities other than those disclosed by the Company in the condensed consolidated interim financial statements and the Interim Management Report.

Financial statements

The condensed consolidated interim financial statements of the Group, audited by independent auditors, will not be distributed to owners, but will be posted on the corporate website www.etalongroup.com.

By order of the Board of Directors,

/Signature/

Andreas Kryftis

Director

/Signature/

Sergey Egorov

Director

Nicosia,

29 August 2023

Responsibility statement of the Directors and management of the Company in accordance with the Transparency Law

We, the members of the Board of Directors and the Company officials responsible for the drafting of the consolidated financial statements of ETALON GROUP PLC (the 'Company'), the names of which are listed below, in accordance with the requirements of the Section 9 of the Transparency Requirements (Security Admitted to Trading) Law 190(1)/2007 (hereinafter the "Transparency Law"), as amended, confirm that we have complied with the requirements in preparing the financial statement and that to the best of our knowledge:

(a) The condensed consolidated interim financial statements for the period ended 30 June 2023:

(i) Have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS), and in accordance with the provisions of section 9(4) of the Transparency Law and in accordance with Cyprus Companies Law, Cap.113.

(ii) Give a true and fair view of the assets, liabilities, financial position and profit or loss of the Company and the undertakings included in the condensed consolidated interim financial statements as a whole, and

(b) The Consolidated Interim Management Report includes an objective overview of the Company's development and results of operations and financial position, as well as a description of the Company's principal risks and uncertainties. The Consolidated Interim Management Report provides a fair overview on information required as per Section 9(6)(a) of the Transparency Law.

SERGEY EGOROV, Chairman of the Board of Directors	
MARINA OGLOBLINA, Member of the Board of Directors	
ANDREAS KRYFTIS, Member of the Board of Directors	
ALEXANDER VOLOSHIN, Member of the Board of Directors	
VITALY PYLTSOV, Member of the Board of Directors	
GENNADII SHCHERBINA, President	
ILYA KOSOLAPOV, Chief Financial Officer	

29 August 2023

DRT JSC
5 Lesnaya Street, Moscow,
125047 Russia
Telephone: +7 (495) 787 06 00
Fax: +7 (495) 787 06 01
delret.ru

Etalon Group PLC
Condensed Consolidated Interim Statement of Financial Position as at 30 June 2023

mln RUB	Note	Six month ended 30 June	
		2023	2022
Revenue	5	32,769	32,740
Cost of sales	6	(21,774)	(22,982)
Gross profit		10,995	9,758
General and administrative expenses	7	(2,992)	(2,558)
Selling expenses		(2,364)	(1,980)
Impairment loss on trade and other receivables		(633)	(132)
Gain from bargain purchase		-	12,038
Other income	8	281	1,218
Other expenses, net	8	(1,294)	(950)
Results from operating activities		3,993	17,394
Finance income – interest revenue	9	975	2,525
Finance income – other	9	337	68
Finance costs	9	(6,939)	(6,863)
Net finance costs		(5,627)	(4,270)
Share of loss of equity accounted investees		17	(38)
Profit before income tax		(1,617)	13,086
Income tax expense	10	(502)	(1,414)
Profit for the period		(2,119)	11,672
Total comprehensive income for the period		(2,119)	11,672
Profit attributable to:			
Owners of the Company		(2,119)	11,663
Non-controlling interest		-	9
Profit for the period		(2,119)	11,672
Total comprehensive income attributable to:			
Owners of the Company		(2,119)	11,663
Non-controlling interest		-	9
Total comprehensive income for the period		(2,119)	11,672
Earnings per share			
Basic and diluted earnings per share (RUB)		(5.53)	30.42

Etalon Group PLC
Condensed Consolidated Interim Statement of Financial Position as at 30 June 2023

mln RUB	Note	30 June 2023	31 December 2022
ASSETS			
Non-current assets			
Property, plant and equipment		4 983	4 531
Intangible assets		2 645	2 652
Investment property		347	396
Other long-term investments		592	583
Trade and other receivables	12	882	1 569
Deferred tax assets		11 751	11 373
Total non-current assets		21 200	21 104
Current assets			
Inventories under construction and development	11	121 722	119 600
Inventories - finished goods	11	25 005	16 872
Other inventories	11	7 148	6 047
Advances paid to suppliers	12	12 850	12 469
Costs to obtain contracts		1 184	1 197
Contract assets	5	17 822	28 733
Trade receivables	12	7 422	6 638
Other receivables	12	9 569	9 945
Income tax receivable		1 721	1 607
Short-term investments		20	22
Cash and cash equivalents	13	25 687	23 811
Total current assets		230 150	226 941
Total assets		251 350	248 045
EQUITY AND LIABILITIES			
Equity			
Share capital	14	2	2
Share premium	14	26 367	26 367
Reserve for own shares	14	(1)	(1)
Retained earnings		45 779	47 821
Total equity attributable to equity holders of the Company		72 147	74 189
Total equity		72 147	74 189

Etalon Group PLC
Condensed Consolidated Interim Statement of Financial Position as at 30 June 2023

mln RUB	Note	30 June 2023	31 December 2022
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	15	81 818	73 970
Trade and other payables	17	9 770	22 978
Provisions	16	396	406
Deferred tax liabilities		6 695	7 513
Total non-current liabilities		98 679	104 867
Current liabilities			
Loans and borrowings	15	17 349	19 118
Trade and other payables	17	39 877	28 527
Contract liabilities	17	13 563	12 045
Income tax payable		994	241
Provisions	16	8 741	9 058
Total current liabilities		80 524	68 989
Total equity and liabilities		251 350	248 045

These Condensed Consolidated Interim Financial Statements were approved by the Board of Directors on 29 August 2023 and were signed on its behalf by:

 Andreas Kryftis

Director

 Sergey Egorov

Director

Etalon Group PLC
Condensed Consolidated Interim Statement of Changes in Equity
for the six months ended 30 June 2023 (unaudited)

mln RUB	Attributable to equity holders of the Company					Non- controlling interest	Total equity
	Share capital	Share premium	Reserve for own shares	Retained earnings	Total		
Balance as at 1 January 2022	2	26 367	(1)	34 992	61 360	-	61 360
Total comprehensive income for the period							
Profit for the period	-	-	-	11 663	11 663	9	11 672
Total comprehensive income for the period	-	-	-	11 663	11 663	9	11 672
Transactions with owners, recorded directly in equity							
Acquisition of subsidiaries with NCI	-	-	-	-	-	195	195
Total transactions with owners	-	-	-	-	-	195	195
Balance as at 30 June 2022	2	26 367	(1)	46 655	73 023	204	73 227

Etalon Group PLC
Condensed Consolidated Interim Statement of Changes in Equity
for the six months ended 30 June 2023 (unaudited)

mln RUB	Attributable to equity holders of the Company					Non- controlling interest	Total equity
	Share capital	Share premium	Reserve for own shares	Retained earnings	Total		
Balance as at 1 January 2023	2	26 367	(1)	47 821	74 189	-	74 189
Total comprehensive income for the period							
Loss for the period	-	-	-	(2 119)	(2 119)	-	(2 119)
Total comprehensive loss for the period	-	-	-	(2 119)	(2 119)	-	(2 119)
Transactions with owners, recorded directly in equity							
Result of disposal of NCI in subsidiaries with NCI	-	-	-	77	77	-	77
Total transactions with owners	-	-	-	77	77	-	77
Balance as at 30 June 2023	2	26 367	(1)	45 779	72 147	-	72 147

13

The condensed consolidated interim statement of changes in equity is to be read in conjunction with the notes to, and forming part of, the consolidated financial statements set out on pages 17 to 48.

Etalon Group PLC
Condensed Consolidated Interim Statement of Cash Flows
for the six months ended 30 June 2023 (unaudited)

mln RUB	Note	Six months ended 30 June 2023	2022
OPERATING ACTIVITIES:			
Profit for the period		(2 119)	11 672
<i>Adjustments for:</i>			
Depreciation, including right-of-use assets		894	273
Loss/(gain) on disposal of property, plant and equipment	8	(197)	60
(Gain)/loss on disposal of inventories under construction and development	8	23	(55)
(Reversal)/Impairment loss on inventories	11	124	(842)
Impairment loss on trade and other receivables, advances paid to suppliers and investments		633	75
Share of loss of equity accounted investees		(17)	38
Cost of social infrastructure facilities within the implemented projects		612	-
Gain from bargain purchase		-	(12 038)
Significant financing component from contracts with customers recognised in revenue		(87)	(121)
Savings on escrow-backed loans recognised in revenue		(1 119)	(802)
Finance costs, net	9	5 627	4 270
Income tax expense	10	502	1 414
Cash from operating activities before changes in working capital and provisions		4 876	3 944
Change in inventories	11	(11 921)	(14 724)
Change in accounts receivable	12	(2 847)	1 075
Change in contract assets		(5 641)	(8 788)
Change in accounts payable	17	(1 810)	2 401
Change in contract liabilities	5	2 724	(674)
Change in provisions	16	(327)	617
Cash used in operating activities		(14 946)	(16 149)
Income tax paid		(1 887)	(1 149)
Interest paid		(2 588)	(4 385)
Net cash used in operating activities *		(19 421)	(21 683)

Etalon Group PLC
Condensed Consolidated Interim Statement of Cash Flows
for the six months ended 30 June 2023 (unaudited)

mln RUB	Note	Six months ended 30 June	
		2023	2022
INVESTING ACTIVITIES:			
Proceeds from disposal of property, plant and equipment		209	31
Proceeds from disposal of investment property		6	6
Interest received		919	680
Acquisition of property, plant and equipment and intangible assets		(981)	(331)
Loans given		-	(30)
Loans repaid		15	31
Acquisition of investment in associates and joint ventures		-	(156)
Acquisition of subsidiary, net of cash acquired		-	533
Acquisition of other investments		-	(3)
Disposal of other investments		-	45
Net cash from investing activities		168	806
FINANCING ACTIVITIES:			
Proceeds from borrowings	15	35 652	22 739
Repayments of borrowings *	15	(13 683)	(6 493)
Payments for lease liabilities, excluding interest	15	(1 168)	(590)
Net cash from financing activities		20 801	15 656
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents		1 548	(5 221)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period		23 811	44 587
Effect of exchange rate fluctuations		328	(172)
Cash and cash equivalents at the end of the period	13	25 687	39 194

* The item “Repayments of borrowings” for the six months ended 30 June 2023 does not include repayments of project financing in the amount of RUB 16 552 million (six months ended 30 June 2022: RUB 7 882 million) accounted for by offsetting cash received from escrow accounts. The offset is reflected in operating activities as part of changes in receivables.

1 Background

Organisation and operations

Etalon Group PLC and its subsidiaries (together referred to as the “Group”) comprise Russian joint stock companies and limited liability companies, as defined in the Civil Code of the Russian Federation, and companies located abroad.

The Group’s principal activity is residential and commercial development in Saint Petersburg, Moscow and the Moscow region, and other regions of the Russian Federation.

The Group’s operations are not subject to seasonality. According to the Group's experience, revenues from real estate sales tend to be higher in the second half of the year than in the first six months, and the net income impact is not linear.

In the shareholder structure of Etalon Group PLC, as of June 30, 2023, the largest stake in 48,8% of issued shares (as of December 31, 2022 – 48,8%) is owned by PJSC AFK Sistema and its subsidiary. As of June 30, 2023 and December 31, 2022, Vladimir Petrovich Evtushenkov owns a 49,2% stake in the structure of shareholders of PJSC AFK Sistema. In 2022, Vladimir Petrovich Yevtushenkov sold his 10% stake in PJSC AFK Sistema, as a result of which he ceased to be the owner of the majority of shares. 50,8% of the shares are owned by a significant number of shareholders.

Business environment

The Group operates exclusively in the Russian Federation. Accordingly, the Group's business is influenced by the economy and financial markets of the Russian Federation, which have characteristics of an emerging market.

Emerging markets are subject to different risks than more developed markets, including economic, political and social, and legal and legislative risks. Laws and regulations affecting businesses in Russia continue to change rapidly, tax and regulatory frameworks are subject to varying interpretations. The future economic direction of Russia is heavily influenced by the fiscal and monetary policies adopted by the government, together with developments in the legal, regulatory and political environment. Because Russia produces and exports large volumes of oil and gas, its economy is particularly sensitive to the price of oil and gas on the world market.

Starting from 2014, economic sanctions have been imposed and gradually tightened by the US, EU and some other countries on certain Russian citizens and legal entities. On 21 February 2022, the President of Russia signed the executive orders on the recognition of the Donetsk People's Republic and the Lugansk People's Republic. On 24 February 2022, the decision to conduct a special operation in Ukraine was announced. Since these events, the US, UK, EU and other countries announced an extension of sanctions and the introduction of new sanctions on certain Russian officials, businessmen and companies.

The imposition of sanctions has resulted in increased economic uncertainty, including high volatility in the capital markets, weakening of the Russian Rouble, decline in foreign and domestic direct investment, and a significant reduction in the availability of sources of debt financing. In particular, some Russian companies may face difficulties in accessing the international stock and debt markets, which may result in increased dependence on state support.

The impact of these and future events on the Group's future operations and financial position is difficult to determine at this stage.

On 15 August 2023, the discount rate of the Central Bank was raised to 12%, and the Central Bank supposes an increase in the discount rate in the future. At the same time, special mortgage programs continued to be in place in the primary real estate market, which in the current environment may lead to a further overflow of customers from the secondary real estate market to the primary one, and it is not possible to unambiguously assess the impact of the rate increase on the Group's sales.

The condensed consolidated interim financial statements reflect the impact of the Russian business environment on the operations and the financial position of the Group. The future business environment may differ from management's assessment.

2 Basis of preparation

a) Basis of preparation

These condensed consolidated interim financial statements have been prepared in accordance with International Accounting Standards (IAS) 34 “Interim Financial Reporting”. The previous financial statements were prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the European Union, but now the Group uses IAS, which has not affected the preparation of financial statements in accordance with IAS 34.

These condensed consolidated interim financial statements do not include all the information and notes to be disclosed in the full annual consolidated financial statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”). The Group has not included information that duplicates the contents of the last audited consolidated financial statements for the year ended 31 December 2022, in particular, accounting policies and details of accounts in the absence of material changes in the amount or nature of the account. Therefore these statements is to be read in conjunction with the Group's audited consolidated financial statements for the year ended 31 December 2022, which have been prepared in accordance with IFRS.

b) Basis of measurement and going concern principle

The condensed consolidated interim financial statements are prepared on the historical cost basis.

Management prepared these condensed consolidated interim financial statements on a going concern basis. In assessing its going concern status, the Group has taken account of its principal risks and uncertainties including inflation risks for construction materials and labour costs, sharp reduction of the Company's market capitalisation and suspension of trading in the Group's GDRs on the London Stock Exchange, available undrawn credit facilities as at the date of analysis, and its forecast compliance with covenants on project financing and corporate borrowings, anticipated future continuity in demand, and major instalments in relation to acquisition of land plots.

The recurring net cash outflow from operating activities results from the specific recording of repayments of project financing covered by escrow account balances. Repayments of project financing are accounted for by offsetting cash received from escrow accounts. The offset is reflected as an outflow of cash from operating activities as part of changes in receivables.

In assessing its going concern status, the Group has taken account of its principal risks and uncertainties including inflation risks for construction materials and labour costs, available undrawn credit facilities as at the date of analysis, and its forecast compliance with covenants on project financing and corporate borrowings, anticipated future continuity in demand.

The Group considered the following factors when assessing the impact on the current operating environment:

Continuity in demand

The demand for real estate is largely dependent on the availability of mortgage loans and the level of mortgage rates. Effective from 20 June 2022, the Government of the Russian Federation approved special mortgage rates of 7% (8% from 1 January 2023) for newly constructed real estate and increased the price limit up to RUB 12 million per apartment in Moscow and St. Petersburg (RUB 6 million in other Russian cities). At the same time, special mortgage programs including a family mortgage program of 6% continued to be in place.

Availability and cost of finance

Loans with a carrying amount of RUB 42 873 million or 43% of the total outstanding loans as at 30 June 2023 are linked to the key rate of the Central Bank of the Russian Federation (are variable rate instruments). The Group's loan contracts either include limitation on the maximum interest rate or bear reduced interest rates to debt covered by escrow account balances. These factors will limit the negative effect of a possible increase in the Central Bank's key rate on the cost of finance.

The Group does not have any borrowings denominated in foreign currencies.

The Group has secured project financing for all construction project in place that will enable it to continue financing its construction projects. For the new projects, the Group aims to balance the ratio of borrowed funds to cash collected on escrow accounts to reduce borrowing costs.

The Group has sufficient liquidity to repay borrowings and does not expect any breaches of financial covenants during 2023.

Despite the fact that the Group's parent company is registered in Cyprus, the Group's place of operation is the Russian Federation, and the Group is not subject to any restrictions on use of proceeds from sale of real estate which have been introduced by the Russian Government with respect to foreign construction companies operating in Russia.

Availability and cost of construction materials

The Group mainly uses domestically produced construction materials and installations and does not expect any shortages or breakages in its supply chain caused by foreign sanctions. The prices for construction materials are not linked to foreign currencies and the Group does not expect that the high volatility of foreign currency exchange rates will result in a significant increase in its production costs during 2023 - 2024.

Considering the above and given the Group's history of profitable operations and ready access to financial resources, the Group reached a conclusion that the going concern basis of accounting is appropriate for the preparation of these condensed consolidated interim financial statements.

d) Use of professional judgments, estimates and assumptions

In preparing the condensed consolidated interim financial statements in conformity with IAS, management has made professional judgements, assumptions and estimates related to the recognition of assets and liabilities, income and expenses, and disclosure of information about contingent assets and liabilities. Actual results may differ from those estimates.

The most significant judgments made by management in applying the Group's accounting policies and the main sources of estimation uncertainty are similar to those described in the most recent annual financial statements.

e) Changes in accounting policies

The Group has consistently applied the accounting policies to all periods presented in these condensed consolidated interim financial statements.

Changes in the condensed consolidated interim statement of financial position:

mln RUB	31 December 2022		
	Before reclassification	Reclassification	After reclassification
Current liabilities			
Trade and other payables	36 946	(8 419)	28 527
Provisions	639	8 419	9 058
Total current liabilities	37 585	-	37 585

The Group has reclassified liabilities for the construction of social infrastructure in the condensed consolidated interim statement of financial position and transferred them from short-term trade and other payables to short-term provisions in order to compare with the financial statements of other market participants. The Group has also estimated the impact of this reclassification on the current reporting period in the amount of RUB 8 193 million.

i) Standards and amendments effective in the current reporting period

The following amendments to the standards and interpretations are effective for annual periods after 1 January 2023.

- IFRS 17: *Insurance Contracts*, including Supplementary agreements – insurance contracts;
- Amendments to IAS 12 *Income Taxes* – Deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction;
- Amendments to IAS 1 *Presentation of Financial Statements* and Statement of Practice in Applying IFRS 2 *Disclosures of Accounting Policies*;
- Amendments to IAS 8 *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates*.

The adoption of the above amendments to standards and interpretations did not have any significant impact on the Group's financial position or performance.

3 Significant accounting policies

In preparing these condensed consolidated interim financial statements, the same accounting policies, presentation and calculation procedures have been applied as in preparing the Group's financial statements for the year ended 31 December 2022, and the new standards.

Income tax expense in the interim period is accrued at the effective tax rate applied to expected total annual income, i.e., at the estimated weighted average annual effective income tax rate applicable to pre-tax profit for the interim period.

In applying the provisions of the standards, management of the Group has not changed estimates and assumptions that have the most significant impact on the amounts recognised in the condensed consolidated interim financial statements compared to the estimates and assumptions used as the basis for the preparation of the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2022.

4 Operating segments

The Group has three reportable segments, as described below, which are the Group's strategic business units. The strategic business units offer different products and services, and are managed separately because they require different technology and marketing strategies. The following summary describes the operations in each of the Group's reportable segments:

- *Residential development*. Includes construction of residential real estate including flats, built-in premises and parking places in the regions where the Group operates:
 - St. Petersburg metropolitan area
 - Moscow metropolitan area
 - Other regions
- *Construction services*. Includes construction services for third parties and for internal purpose.
- *Other operations*. Include selling of construction materials, construction and sale of stand-alone commercial premises and various services related to sale and servicing of premises. None of these meets any of the quantitative thresholds for determining reportable segments during the six months ended 30 June 2023 and 2022.

Performance of the reportable segments is measured by the management based on gross profits, on the basis of which the management makes operating decisions and assesses performance.

The performance of the reportable segment “Residential development” is additionally assessed on the basis of gross profit adjusted for purchase price allocation from the acquisition of Etalon-Finance JSC (before 4 April 2022 – Leader-Invest JSC).

General and administrative expenses, selling expenses, finance income and finance costs are treated as equally attributable to all reporting segments and are not analysed by the Group on a segment-by-segment basis and therefore not reported for each individual segment. The transition from the scheme of customer financing to bank project financing backed by escrow accounts led to the emergence of significant assets and liabilities that are attributable only to the reportable segment Residential development and are not attributable to other segments. Under the circumstances, the Board of Directors focuses on the measures of profit or loss of each reportable segment. The information about reportable segments’ assets and liabilities is not disclosed as it is not analyzed by Management.

a) Information about reportable segments

	Residential development		Construction services		Other		Total	
mln RUB	Six month ended 30 June		Six month ended 30 June		Six month ended 30 June		Six month ended 30 June	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
External revenues	27,583	27,734	335	1,200	4,851	3,806	32,769	32,740
<i>Including:</i>								
St. Petersburg metropolitan area	10,494	13,172						
Moscow metropolitan area	13,618	14,562						
Other regions	3,471	-						
Inter-segment revenue	-	-	13,329	9,942	767	274	14,096	10,215
Total segment revenue	27,583	27,734	13,664	11,142	5,618	4,080	46,865	42,955
 Gross profit adjusted for purchase price allocation from acquisition of Etalon Finance	 11,032	 9,687	 (3)	 (35)	 612	 857	 11,641	 10,509
<i>Including:</i>								
St. Petersburg metropolitan area	5,043	4,886						
Moscow metropolitan area	4,417	4,801						
Other regions	1,572	-						
Gross profit adjusted for purchase price allocation, %	40%	35%						
<i>Including:</i>								
St. Petersburg metropolitan area	48%	37%						
Moscow metropolitan area	32%	33%						
Other regions	45%	-						
	-	-						

b) Geographical information

In presenting information on the basis of geographical information, revenue is based on the geographical location of properties. Non-current assets exclude financial instruments and deferred tax assets.

mln RUB	Revenues		Non-current assets	
	Six months ended 30 June		30 June 2023	31 December 2022
	2023	2022		
St. Petersburg metropolitan area	13 858	16 335	3 660	3 343
Moscow metropolitan area	14 185	16 405	1 357	1 293
Other regions	4 726	-	2 958	2 943
	32 769	32 740	7 975	7 579

c) Reconciliations of reportable segment revenues and gross profit

mln RUB	Six month ended 30 June	
	2023	2022
Reconciliation of revenue		
Total revenue for reportable segments	46,865	42,955
Elimination of inter-segment revenue	(14,096)	(10,215)
Consolidated revenue	32,769	32,740

Reconciliation of gross profit adjusted for purchase price allocation from acquisition of Etalon Finance (Leader-Invest prior to 2022) to profit before tax

Total gross profit for reportable segments adjusted for purchase price allocation from acquisition of Etalon Finance	11,641	10,509
Purchase price allocation from acquisition of Etalon Finance included in cost of sales	(646)	(751)
Consolidated gross profit	10,995	9,758

Unallocated amounts

General and administrative expenses	(2,992)	(2,558)
Selling expenses	(2,364)	(1,980)
Impairment loss on trade and other receivables	(633)	(132)
Other income	281	1,218
Other expenses	(1,294)	(950)
Gain from bargain purchase	-	12,038
Finance income and interest revenue	1,312	2,593
Finance costs	(6,939)	(6,863)
Share of loss of equity accounted investees	17	(38)
Consolidated profit before income tax	(1,617)	13,086

5 Revenue

mln RUB	Six months ended 30 June	
	2023	2022
Sale of flats - transferred at a point in time	5 196	6 222
Sale of flats - transferred over time	19 148	17 810
Sale of built-in commercial premises - transferred at a point in time	552	731
Sale of built-in commercial premises - transferred over time	1 399	775
Sale of parking places - transferred at a point in time	750	1 433
Sale of parking places - transferred over time	537	763
<i>Total revenue - segment Residential development (note 4 (a))</i>	<u>27 582</u>	<u>27 734</u>
Long term construction contracts - transferred over time	205	766
Short term construction services - transferred at a point in time	130	434
<i>Total revenue - segment Construction services (note 4 (a))</i>	<u>335</u>	<u>1 200</u>
Sale of construction materials - transferred at a point in time	2 061	1 349
Sale of stand-alone commercial premises - transferred over time	-	914
Sale of stand-alone commercial premises - transferred at a point in time	-	32
Other revenue - transferred over time	2 502	1 211
<i>Total other revenue (note 4 (a))</i>	<u>4 563</u>	<u>3 506</u>
Total revenues from contracts with customers	<u>32 480</u>	<u>32 440</u>
Rental revenue (note 4 (a))	289	300
Total revenues	<u>32 769</u>	<u>32 740</u>

Other revenue is mainly represented by revenues of companies engaged in the maintenance of existing real estate.

Contract balances

The following table provides information about receivables, contract assets and contract liabilities from contracts with customers.

mln RUB	30 June 2023	31 December 2022
Trade receivables	8 283	8 174
Contract assets	17 822	28 733
Contract liabilities	(13 563)	(12 045)

Contract assets primarily relate to the Group's rights to consideration for work completed but not billed at the reporting date under contracts with real estate customers settled using escrow accounts. The Group obtains the right to receive funds placed by customers on escrow accounts upon completion of real estate construction. Contract assets are transferred to trade receivables when the right to payment becomes unconditional.

Contract liabilities include advance consideration received from customers.

The explanation of significant changes in contract asset and contract liability balances during the reporting period is presented in the table below.

mln RUB	2023		2022	
	Contract assets	Contract liabilities	Contract assets	Contract liabilities
Balance at 1 January	28 733	(12 045)	25 332	(14 157)
Revenue recognised in the reporting period that was included in the contract liability balance at the beginning of the period	-	11 306	-	7 067
Increases due to cash received, excluding amounts recognized as revenue during the period	-	(12 824)	-	(6 359)
Acquisition through business combination	-	-	6 534	(1 465)
Transfers from contract assets recognised at the beginning of the period to receivables	(19 285)	-	(12 916)	-
Increase as a result of changes in the measure of progress	8 318	-	13 691	-
Financing component under IFRS 15	56	-	131	(34)
Balance at 30 June	<u>17 822</u>	<u>(13 563)</u>	<u>32 772</u>	<u>(14 948)</u>
Change during the period	<u>(10 911)</u>	<u>(1 518)</u>	<u>7 440</u>	<u>(791)</u>

The following table includes revenue expected to be recognised in the future related to performance obligations that are unsatisfied (or partially unsatisfied) at the reporting date.

30 June 2023	2023	2024	2025	2026	Total
mln RUB					
Residential development	25 154	15 852	4 491	524	46 021
Construction services	2	-	-	-	2
Total	<u>25 156</u>	<u>15 852</u>	<u>4 491</u>	<u>524</u>	<u>46 023</u>
31 December 2022	2023	2024	2025	2026	Total
mln RUB					
Residential development	43 701	15 337	1 043	163	60 244
Construction services	1	-	-	-	1
Total	<u>43 702</u>	<u>15 337</u>	<u>1 043</u>	<u>163</u>	<u>60 245</u>

As at 30 June 2023, capitalised costs to obtain contracts with the customers of RUB 259 million will be recognised within selling expenses after more than 12 months from the reporting date (30 June 2022: RUB 662 million).

The Group applies a practical expedient included in par. 121 of IFRS 15 and does not disclose information about its remaining performance obligations for contracts that have an original expected duration of one year or less.

6 Cost of sales

mln RUB	Six months ended 30 June	
	2023	2022
Cost of design and construction works and engineering infrastructure	12 241	12 964
Cost of land plots	2 689	3 445
Cost of construction of social infrastructure	862	991
Other costs	1 404	1 398
<i>Total cost of sales - segment Residential development</i>	<u>17 196</u>	<u>18 798</u>
Cost of sales for segment Construction services	338	1 235
Cost of sales for segment Other	4 240	2 949
Total cost of sales	<u>21 774</u>	<u>22 982</u>

Cost of design and construction works and engineering infrastructure, among other, includes costs of raw materials and consumables used in construction, production employees' benefits expenses, and depreciation expense of construction machinery and equipment.

7 General and administrative expenses

mln RUB	Six months ended 30 June	
	2023	2022
Payroll and related taxes	1 478	1 530
Services	660	320
Depreciation	235	163
Audit and consulting services	115	103
Bank fees and commissions	39	49
Materials	66	46
Repair and maintenance	69	36
Other taxes	49	27
Other	281	284
Total	2 992	2 558

8 Other income and expenses

mln RUB	Six months ended 30 June	
	2023	2022
Other income		
Gain on disposal of inventories under construction and development	-	55
Gain on disposal of property, plant and equipment	197	-
Fees and penalties received	47	79
Reversal of impairment loss on inventories (note 11)	-	842
Other income	37	242
Other income	281	1 218

mln RUB	Six months ended 30 June	
	2023	2022
Other expenses		
Cost of social infrastructure for completed projects	(612)	(210)
Loss on disposal of inventories under construction and developmen	(23)	-
Other taxes	(222)	(156)
Other expenses	(209)	(240)
Impairment loss on inventories (note 11)	(124)	-
Fees and penalties incurred	(93)	(252)
Loss on disposal of property, plant and equipment	-	(60)
Charity	(11)	(32)
Other expenses	(1 294)	(950)
Other expenses, net	(1 013)	268

9 Financial income and expenses

mln RUB	Six month ended 30 June	
	2023	2022
Recognised in profit or loss		
Finance income		
Interest income under the effective interest method on:		
- Bank deposits - at amortised cost	793	1,740
- Cash and cash equivalents (except bank deposits)	70	545
- Interest income - financing component under IFRS 15	56	131
- Unwinding of discount on trade receivables	56	109
Total interest income arising from financial assets measured at amortised cost	975	2,525
Reversal of impairment on investments and advances paid to suppliers	-	57
Gain on write-off of accounts payable	9	11
Net foreign exchange gain	328	-
Finance income - other	337	68
Finance costs		
Financial liabilities measured at amortised cost:		
- Interest expenses - borrowing costs, including:	(4,860)	(4,445)
Cost of corporate debt	(1,999)	(2,208)
Cost of project debt - at preferential rate	(1,466)	(797)
Cost of project debt - adjustment to arrive at base rate	(1,395)	(1,440)
- Unwinding of discount on other payables	(1,682)	(1,677)
- Interest expense on leases	(370)	(375)
- Interest expenses- financing component under IFRS 15	-	(34)
Net foreign exchange loss	-	(282)
Impairment loss on advances paid to suppliers and financial investments	(27)	-
Other finance costs	-	(50)
Finance costs	(6,939)	(6,863)
Net finance costs recognised in profit or loss	(5,627)	(4,270)

10 Income tax expense

The Company's applicable tax rate under the Cyprus Income Tax Law is 12,5%. The Cypriot subsidiaries' applicable tax rate is 12,5%. For the Russian companies of the Group the applicable income tax rate is 20% (six months ended 30 June 2022: 20%).

Income tax expense

mln RUB	Six month ended 30 June	
	2023	2022
Current tax expense		
Current period	1,688	1,781
(Over-provided)/under-provided in prior period	(44)	1
	<u>1,644</u>	<u>1,782</u>
Deferred tax expense		
Origination and reversal of temporary differences	(1,142)	(368)
Income tax expense	<u>502</u>	<u>1,414</u>

Reconciliation between tax expense and the product of accounting profit multiplied by the applicable tax rate 20% :

mln RUB	Six month ended 30 June	
	2023	2022
Profit before income tax	(1,617)	13,086
Theoretical income tax at statutory rate of 20%	(323)	2,617
<i>Adjustments due to:</i>		
(Over-provided)/under-provided in prior period	(43)	1
Списание налоговых убытков перенесенных на будущее	48	19
Tax losses for which no deferred tax asset was recognised	12	-
Expenses not deductible and income not taxable for tax purposes, net, including:	808	(1,223)
- Gain from bargain purchase arising from acquisition of YIT Russia	-	(2,393)
- Interest on loans used to finance the acquisition of JSC "Etalon-Finance"	220	324
- Unwinding of discount on payables for acquisition of 88% of share capital of LLC "Specialized Developer "ZIL-YUG"	127	156
- Other not deductible expenses	462	690
Income tax expense	<u>502</u>	<u>1,414</u>

The Group prepares reconciliation using the tax rate of 20% that is applicable in the Russian Federation and not the domestic tax rate of the Cyprus parent Company (12,5%) since substantially all taxable profit is generated in the Russian Federation.

11 Inventories

Inventories under construction and development

Own flats under construction and development	98,148	100,230
Built-in commercial premises under construction and development	15,915	13,304
Parking places under construction and development	11,380	9,988
	125,443	123,522
Less: Allowance for inventories under construction and development	(3,721)	(3,922)
Total inventories under construction and development	121,722	119,600

Inventories - finished goods

Own flats	15,021	6,470
Built-in commercial premises	5,717	5,619
Parking places	8,247	8,437
	28,985	20,526
Less: Allowance for inventories - finished goods	(3,980)	(3,654)
Total inventories - finished goods	25,005	16,872

Other inventories

Construction materials	2,371	2,079
Stand-alone commercial premises under construction and development	3,928	3,226
Land in industrial park	687	706
Other	164	39
	7,150	6,050
Less: Allowance for other inventories	(2)	(3)
Total other inventories	7,148	6,047
Total	153,875	142,519

Inventories under construction and development of RUB 81 642 million relate to construction projects that will be completed after more than 12 months from the reporting date (31 December 2022: RUB 80 862 million).

In the course of implementation of several development projects the Group has to construct and transfer certain social infrastructure to city authorities. As at 30 June 2023, the cost of such social infrastructure amounts to RUB 1 293 million and is included into the balance of finished goods and inventories under construction and development (31 December 2022: RUB 1 566 million). These costs are recoverable as part of projects they relate to. The cost of social infrastructure is recognised in cost of sales consistently with the transfer to the customers of the apartments to which this social infrastructure relates.

Social infrastructure is included in the cost of sales of apartments, which include this social infrastructure.

a) Allowance for impairment of inventories

The following is movement in the allowance for impairment of inventories:

mln RUB	2023	2022
Balance at 1 January	7 579	7 357
Write down to net realisable value of inventories	1 136	1 478
Reversal of write down of inventories	(1 012)	(3 090)
Balance at 30 June	7 703	5 745

An impairment allowance for parking places was made based on the following assumptions:

- Cash flows were projected during the expected period of sales equal to the period of turnover of parking places determined based on historical information on contracts concluded with customers;
- Discount rate – 9,73% per annum (weighted mortgage rate in the secondary real estate market) (31 December 2022: 9,35%);
- Inflation rate – 4,00%-5,00% per annum (31 December 2022: 4,00%-5,00% per annum);
- In case there was no historical information on parking place contracts, the Group considered historical information in relation to similar parking places.

The determination of net realizable value for parking places is subject to significant estimation uncertainty and, as such, the impairment allowance is judgmental.

The following table demonstrates changes in key inputs and sensitivity of measurements of allowance for impairment:

30 June 2023			
	Change of parameter	Impact on allowance for impairment	In monetary terms (mln RUB)
Growth of discount rate	2%	10%	689
Growth of inflation rates	2%	-2%	(112)
Reduction of turnover of finished goods, years	(1)	8%	533
Reduction of revenue from uncontracted parking places	-2%	3%	205
31 December 2022			
	Change of parameter	Impact on allowance for impairment	In monetary terms (mln RUB)
Growth of discount rate	2%	7%	263
Growth of inflation rates	2%	-10%	(403)
Reduction of turnover of finished goods, years	(1)	4%	143
Reduction of revenue from uncontracted parking places	-2%	3%	139

d) Pledges

As at 30 June 2023, inventories with a carrying amount of RUB 120 688 million (31 December 2022: RUB 113 259 million) are pledged as security for borrowings and project finance, see note 15.

e) Cost of acquisition of construction projects (land plots)

The following table summarises cash spent on acquisition of construction projects (land plots) and related costs incurred during the reporting period.

mln RUB	Six month ended 30 June	
	2023	2022
Cost of acquisition of rights for land plots during the period	5 508	11 651
<i>Including fees for changing of the type of permitted use of land plots</i>	<i>1 287</i>	<i>1 089</i>
Capitalised lease payments for land plots	393	459
Total	5 901	12 110

12 Trade and other receivables

mln RUB	30 June 2023	31 December 2022
Long-term trade and other receivables		
Trade receivables	1 576	1 544
Less: loss allowance for expected credit losses on trade accounts receivable	(715)	(8)
Long-term trade receivables less allowance	861	1 536
Other receivables	21	36
Less: loss allowance for expected credit losses on other accounts receivable	-	(3)
Long-term other receivables less allowance	21	33
Total long-term trade and other receivables	882	1 569
Short-term trade and other receivables		
Trade receivables	8 282	7 447
Less: loss allowance for expected credit losses on trade accounts receivable	(860)	(809)
Contract assets and short-term trade receivables less allowance	7 422	6 638
Advances paid to suppliers	13 002	12 613
Less: loss allowance for expected credit losses on advances paid to suppliers	(152)	(144)
Short-term advances paid to suppliers less allowance	12 850	12 469
VAT recoverable	6 610	7 343
Financial asset arising from preferential rate on escrow-backed loans	450	336
Other taxes receivable	185	152
Other receivables due from related parties	184	142
Other receivables	3 186	3 243
	10 615	11 216
Less: loss allowance for expected credit losses on other accounts receivable	(1 046)	(1 271)
Short-term other receivables less allowance	9 569	9 945
Total short-term trade and other receivables	29 841	29 052
Total	30 723	30 621

As at 30 June 2023, non-financial assets recognised within advances paid to suppliers, VAT and other taxes receivable amounted to RUB 20 095 million (31 December 2022: RUB 19 938 million).

13 Cash and cash equivalents

mln RUB	30 June 2023	31 December 2022
Cash in banks, in RUB	1,004	1,162
Cash in banks, in other currencies	13	288
Petty cash	2	1
Cash in transit	58	-
Short-term deposits (less than 3 months)	24,610	22,360
Total	25,687	23,811

The Group keeps cash in major Russian banks with credit ratings assigned by Russian rating agencies of ruAAA, ruAA+, ruAA, ruAA-, ruA+, ruA, ruA-.

At 30 June 2023, the most significant amount of cash and cash equivalents held with one bank totalled RUB 8 867 million (31 December 2022: RUB 9 456 million). At 30 June 2023, the Group has RUB 63 664 million of outstanding loans and borrowings with the same bank that held the most significant amount of cash and cash equivalents (31 December 2022: RUB 66 304 million).

Bank balances on escrow accounts – supplementary disclosure

mln RUB	30 June 2023	31 December 2022
Bank balances in escrow accounts	47 875	60 362

The table below demonstrates the movement of funds on escrow accounts not recognised in the balance sheet during the reporting period.

mln RUB	2023	2022
Balance at 1 January	60 362	59 752
Receipts of funds on escrow accounts	18 876	18 509
Acquired through business combination	-	12 130
Release of funds from escrow accounts	(31 363)	(13 075)
Balance at 30 June	47 875	77 316

14 Capital and reserves

a) Dividends

In the first half of 2023, the Group did not declare or pay dividends (in the first half of 2022, it did not declare or pay dividends).

Guided by the principle of equal treatment of all shareholders, the Board of Directors of the Company has postponed consideration of payment of dividends until the current restrictions are lifted.

b) Weighted average number of shares and earnings per share

The calculation of earnings per share is based on earnings attributable to ordinary shareholders of the Company divided by the weighted average number of shares outstanding in the reporting period: 383 441 416 shares (in the first half of 2022: 383 441 416 shares). The Company does not have any potentially dilutive shares.

15 Loans and borrowings

This note provides information about the contractual terms of the Group's loans and borrowings.

mln RUB	30 June 2023	31 December 2022
<i>Non-current liabilities</i>		
Secured bank loans	8 710	12 423
Secured project financing	51 490	51 273
Unsecured bank and other loans	1 729	306
Unsecured bond issues	19 889	9 968
	81 818	73 970
<i>Current liabilities</i>		
Current portion of secured bank loans	9 034	7 751
Current portion of secured project financing	7 450	3 489
Current portion of unsecured bank and other loans	701	2 705
Current portion of unsecured bond issues	164	5 173
Total	17 349	19 118

.

Terms and debt repayment schedule

The table below shows the terms and conditions of outstanding loans.

mln RUB	Currency	Nominal interest rate as of 30 June	Year of maturity	30 June 2023		31 December 2022	
				Face value	Carrying amount	Face value	Carrying amount
Secured bank loans							
Secured project financing	RUB	0,01% - 10,75%	2024	21 741	21 198	23 462	22 792
Secured project financing	RUB	0,01% - CBR's key rate + 2,65% - 4%	2026	13 086	12 152	5 320	4 679
Secured bank loan	RUB	CBR's key rate + 3%	2027	11 714	11 662	12 449	12 354
Secured project financing	RUB	0,01% - 13,75%	2025	10 004	9 873	18 841	18 317
Secured project financing	RUB	0,01% - CBR's key rate + 3,05%	2030	6 976	6 570	5 478	4 970
Secured bank loan	RUB	CBR's key rate + 2,35%	2024	6 090	6 082	7 835	7 820
Secured project financing	RUB	0,01% - CBR's key rate + 2,70% - 4%	2027	5 056	4 779	1 323	1 213
Secured project financing	RUB	0,01% - 11,01%	2023	2 752	2 740	2 647	2 647
Secured project financing	RUB	0,01% - CBR's key rate + 4%	2028	1 007	816	173	144
Secured project financing	RUB	0,01% - CBR's key rate + 3,5%	2024	584	512	-	-
Secured bank loan	RUB	0,01% - CBR's key rate + 2,7%	2025	331	300	-	-
Total secured bank loans				79 341	76 684	77 528	74 936

				30 June 2023		31 December 2022	
mln RUB		Nominal interest rate as of	Year of		Carrying		Carrying
	Currency	30 June	maturity	Face value	amount	Face value	amount
Unsecured bank and other loans							
Unsecured bank and other loans	RUB	7.15% - 10.40%	2025	2 379	2 380	100	100
Unsecured bank and other loans	RUB	0,01%	2023	50	50	100	100
Total unsecured bank and other loans				2 429	2 430	200	200
Unsecured bond issues							
Unsecured bonds	RUB	9,10% - 13,70%	2026	20 164	20 053	10 027	9 995
Unsecured bonds	RUB	7,95%	2023	-	-	5 148	5 146
Total unsecured bond issues				20 164	20 053	15 175	15 141
Total outstanding loans				101 934	99 167	92 903	90 277

As at 30 June 2023, the weighted average nominal interest rate on current credit portfolio amounted to 7,05% p.a. (31 December 2022: 5,22% p.a.).

Bank loans are secured by inventories with a carrying amount of RUB 120 688 million (31 December 2022: RUB 113 259 million) (see note 11), pledges of shares in subsidiary companies, which collectively represent RUB 89 774 million in net assets¹ (31 December 2022: RUB 88 614 million in net assets) and cash on collateral accounts in the amount of RUB 5 million (31 December 2022: no cash collateral).

As at 30 June 2023, the amount of undrawn borrowing facilities that may be available for future operating activities and to settle capital commitments amount to RUB 150 487 million (31 December 2022: RUB 154 964 million).

In accordance with the terms of the loan agreements and bond issue terms, the Group is to comply with certain general, informational and financial liabilities (covenants).

As at 30 June 2023, there have been breaches of non-financial terms under several loan agreements. The obligations were not transferred to current liabilities due to the fact that the Group obtained waivers from the banks as at the reporting date under loan agreements, according to which such breaches form the ground for early repayment of debt. As at 31 December 2022, waivers were also obtained from the bank.

¹¹ Net assets are based on individual IFRS accounts of the relevant companies.

16 Provisions

mln RUB	Provision for onerous contracts	Provision for deferred works	Warranty provision	Provision for litigations and claims	Total
Balance at 1 January 2022	8 111	331	117	124	8 683
Provisions made during the period	458	1 280	43	145	1 926
Assumed through business combination	355	137	285	16	793
Provisions used during the period	-	(735)	(27)	(17)	(779)
Discount release	363	-	-	-	363
Provision reversed during the period	(67)	7		(17)	(77)
Balance at 30 June 2022	9 220	1 020	418	251	10 909
Balance at 1 January 2023	8 419	436	406	200	9 461
Provisions made during the period	1 294	1 065	28	98	2 485
Provisions used during the period	(2 537)	(839)	(33)	(31)	(3 440)
Discount release	739	-	-	-	739
Provision reversed during the period	-	(18)	-	(90)	(108)
Balance at 30 June 2023	7 915	644	401	177	9 137
Non-current	-	-	396	-	396
Current	7 915	644	5	177	8 741
Balance at 30 June 2023	7 915	644	401	177	9 137

a) Provision for warranties

The provision for warranties relates mainly to the residential units sold during the reporting period. The provision is based on estimates made from historical experience from the sale of such units. The Group expects the expenses to be incurred over the next three years on average. The warranty provision relates to construction works done.

b) Provision for deferred works

The Group records provisions in respect of the Group's obligation to incur additional costs associated with landscaping and other works after finishing the construction of apartment buildings. The provision is estimated based on historical experience. The Group expects the expenses to be incurred over the next year. This provision also includes the Group's liabilities for the construction of social infrastructure facilities.

c) Provision for litigation and claims

The Group records provision for litigation and claims when it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation.

d) Provision for the construction of social facilities

Provision for the construction of social facilities includes the Group's obligations for the construction of social infrastructure facilities, as well as a provision for onerous contracts, which accrues when it becomes probable that the total cost of the contract will exceed the total revenue.

17 Contract liabilities, trade and other payables

mln RUB	30 June 2023	31 December 2022
Long-term		
Trade payables	401	16 933
Lease liabilities	9 108	4 596
Other payables	261	1 449
	9 770	22 978
Short-term		
Contract liabilities	13 563	12 045
Trade payables	24 816	11 977
VAT payable	5 170	5 531
Payroll liabilities	980	1 450
Other taxes payable	497	360
Lease liabilities	3 260	3 215
Other payables	5 154	5 994
	39 877	28 527
Total	63 210	63 550

Contract liabilities represent advances from customers.

Short-term trade payables mainly consist of an obligation equal to RUB 19 802 million (31 December 2022: RUB 23 168 million, of which RUB 16 340 million were recorded in long-term trade payables and RUB 6 828 million – in short-term trade payables) for acquisition of 88% of share capital of LLC “Specialized Developer “ZIL-YUG” (an entity owning the land plot in Moscow), payable in 2024.

A significant change in lease liabilities as at 30 June 2023 was driven by the conclusion of supplementary agreements to land lease agreements for changing the intended use of land plots under Shagal project in the amount of RUB 5 655 million. The right-of-use asset is included in Inventories.

As at 30 June 2023, non-financial liabilities recognised within contract liabilities, VAT, other taxes payable and social infrastructure construction liabilities accounted for in provisions amounted to RUB 27 423 million (31 December 2022: RUB 26 355 million).

The explanation of significant changes in contract liability balance during the reporting period is presented in note 5.

18 Financial instruments

a) Accounting classifications and fair values

The following table shows the carrying amounts and fair values of financial assets and financial liabilities, including their levels in the fair value hierarchy.

mln RUB	Carrying amount		Fair value		
	At amortised cost	Total	Level 1	Level 2	Total
30 June 2023					
Financial assets not measured at fair value					
Trade receivables	8,283	8,283	-	7,772	7,772
Other receivables (excluding taxes receivable and advances paid to suppliers)	2,345	2,345	-	2,187	2,187
Loans given	338	338	-	212	212
Cash and cash equivalents	25,687	25,687	25,687	-	25,687
	36,653	36,653	25,687	10,171	35,858
Financial liabilities not measured at fair value					
Secured bank loans	(17,744)	(17,744)	-	(18,182)	(18,182)
Secured project financing	(58,940)	(58,940)	-	(57,376)	(57,376)
Unsecured bank loans	(2,430)	(2,430)	-	(2,336)	(2,336)
Unsecured bond issues	(20,053)	(20,053)	(19,682)	-	(19,682)
Trade and other payables	(43,981)	(43,981)	-	(41,852)	(41,852)
	(143,148)	(143,148)	(19,682)	(119,746)	(139,428)

mln RUB	Carrying amount		Fair value		
	At amortised cost	Total	Level 1	Level 2	Total
31 December 2022					
Financial assets not measured at fair value					
Trade receivables	8 174	8 174	-	8 014	8 014
Other receivables (excluding taxes receivable and advances paid to suppliers)	2 147	2 147	-	2 138	2 138
Loans given	277	277	-	139	139
Cash and cash equivalents	23 811	23 811	23 811	-	23 811
	34 409	34 409	23 811	10 291	34 102
Financial liabilities not measured at fair value					
Secured bank loans	(20 174)	(20 174)	-	(19 859)	(19 859)
Secured project financing	(54 762)	(54 762)		(44 529)	(44 529)
Unsecured bank loans	(3 011)	(3 011)	-	(2 946)	(2 946)
Unsecured bond issues	(15 141)	(15 141)	(14 129)	-	(14 129)
Trade and other payables	(45 615)	(45 615)	-	(42 392)	(42 392)
	(138 703)	(138 703)	(14 129)	(109 726)	(123 855)

Fair values of financial assets resulting from the application of a special rate on escrow-backed loans approximates their carrying amount.

Fair values of financial assets and financial liabilities were determined by quantitative maturity analysis of contractual cash flows according to remaining contractual maturities, discounted using the following rates:

	Discounting factor	30 June 2023	31 December 2022
Receivables (excluding taxes receivable and advances paid to suppliers)	Weighted average rate on mortgages issued during the period	9,86%	9,35%
Loans given			
Unsecured loans and bond issued, and trade and other payables	Weighted average interest rates on bonds of Etalon-Finance	12,82%	12,63%

19 Related party transactions

a) Transactions with management and family members

(i) Management remuneration

For the financial year ended 31 December 2022, key management personnel received the following remuneration included in personnel costs:

mln RUB	Six months ended 30 June	
	2023	2022
Short-term employee benefits - salaries and bonuses	137	159
	137	159

b) Transactions with related parties under control of PJSC AFK Sistema

(i) Revenue

mln RUB	Transaction value		Outstanding balance	
	Six months ended 30 June		30 June 2023	31 December 2022
	2023	2022		
Other related parties	99	441	302	280
	99	441	302	280

All outstanding balances with related parties are unsecured and to be settled in cash.

(ii) Expenses

mln RUB	Transaction value		Outstanding balance	
	Six months ended 30 June		30 June 2023	31 December 2022
	2023	2022		
Other related parties	(311)	(35)	597	1 255
	(311)	(35)	597	1 255

All outstanding balances with related parties are unsecured and to be settled in cash.

(iii) Loans

	Amount loaned / received / repaid		Задолженность	
	Six month ended 30 June			
mln RUB	2023	2022	30 June 2023	31 December 2022
Loans given	-	-	2 #	73
Loans received	100	-	(3,012) #	(2,911)
	100	-	(3,010)	(2,838)

All outstanding balances with related parties are unsecured and to be settled in cash.

(iv) Other transactions

	Transaction value		Outstanding balance	
	Six month ended 30 June			
mln RUB	2023	2022	30 June 2023	31 December 2022
Cash and cash equivalents in banks-related parties	4 476	21 662	863	261
Proceeds from investments in associates and other	-	6	-	(19)
Acquisition of land plot	-	-	(230)	(205)
Interest on deposits	34	499	-	-
Interest payable	(122)	(132)	(3)	(34)
	4 388	22 035	630	3

All outstanding balances with related parties are unsecured and to be settled in cash.

During the reporting period, a 50% share in its authorized capital was pledged under the project financing agreement of the joint venture accounted for in the equity method. As of June 30, 2023, the amount of collateral amounted to RUB 140 million. (December 31, 2022: no deposit).

20 Events subsequent to the reporting date

On 17 July 2023, at a meeting of the Board of Directors of the Company, it was decided to delist the Company's global depository receipts (GDRs) on the London Stock Exchange (LSE). The Company has requested the UK Financial Conduct Authority (FCA) to delist the Company's GDRs and the London Stock Exchange to suspend trading of GDRs on the Exchange's Main Market. In accordance with the Listing Rules, the listing of the GDRs on the London Stock Exchange ceased on 16 August 2023.

On 7 July 2023, the Bank of Russia decided to register the Company's GDR prospectus and allowed the Company's GDRs to be publicly traded in the Russian Federation. Following the delisting on the London Stock Exchange, the Company retains the listing of the GDRs on the Moscow Exchange.

On 4 August 2023, Federal Law No. 414-FZ was adopted. It introduced an excess profit tax for certain companies registered in the Russian Federation, whose average taxable income for the years ended 31 December 2022 and 2021 exceeds 1 billion roubles. This is a one-off tax calculated as the excess of the arithmetic average of taxable income for the years ended 31 December 2022 and 2021 over the arithmetic average of taxable income for the years ended 31 December 2019 and 2018, multiplied by a 10% tax rate.

Excess profit tax is paid before 28 January 2024, and the taxpayer has the right to reduce the amount of accrued excess profit tax by the amount of the tax deduction. The amount of the tax deduction is determined as the amount of the security deposit paid during the period from 1 October to 30 November 2023, while the tax deduction cannot exceed half the amount of tax calculated as prescribed by the Federal Law.

A number of the Group's subsidiary companies are liable for this tax. Taking into account the intention to make the security deposit within the terms specified above, management of the Group estimates the excess profit tax in the amount of RUB 309 million to be reflected in current income tax in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the second half of the year ending 31 December 2023.

Financing events

Subsequent to the reporting date, the Group has repaid loans and borrowings outstanding as at 30 June 2023 for the total amount of RUB 5 612 million.

Subsequent to the reporting date, the Group has obtained additional tranches of loans for the total amount of RUB 8 287 million with nominal interest rates of 0,01%-14,90% and repayable by 2030.

Supplementary information: non-IFRS measures (unaudited)

The below non-IFRS measures should be considered and read in addition to, but not as a substitute for, the information contained in the consolidated financial statements. Non-IFRS measures are not uniformly defined by all companies, including those in the Group's industry. Therefore, the non-IFRS measures used by the Group may not be comparable to similar measures made by other companies.

The Group believes that adjusted net debt/adjusted earnings before interest, taxes and depreciation (EBITDA) ratio, together with IFRS estimates, provides useful information and additional insight into its key performance results. This non-IFRS information should be considered and read in addition to, but not as a substitute for, the information contained in the consolidated financial statements.

Adjusted net debt/Adjusted EBITDA ratio

mln RUB	30 June 2023	31 December 2022
Loans and borrowings	99 167	93 088
Less: cash and cash equivalents	(25 687)	(23 811)
Add: contract liabilities, reportable segment Residential development	12 138	8 944
Less: bank deposits over 3 months, note 11	(121 722)	(119 600)
Adjusted net debt	(36 104)	(41 379)

	Twelve months ended 30 June 2023	2022
Gross profit	29 440	23 742
Less: General and administrative expenses	(7 693)	(5 889)
Less: Selling expenses	(5 385)	(4 655)
Adjusted operating profit	16 362	13 198
Add: Depreciation and amortisation	1 162	561
EBITDA	17 524	13 759
Add: Purchase price allocation from acquisition of Etalon Finance (Leader-Invest prior to 2022) included in cost of sales	1 997	2 488
Adjusted EBITDA	19 521	16 247
Adjusted net debt/Adjusted EBITDA	(1,85)	(2,44)

Adjusted net debt represents net total of loans and borrowings less cash and cash equivalents and bank deposits over 3 months adjusted for contractual liabilities in the Residential development segment less balance of inventories under construction. Adjusted net debt measures the Group's net indebtedness that provides an indicator of the overall balance sheet strength.

Adjusted EBITDA represents gross profit for the year adjusted by general and administrative expenses, selling expenses, depreciation and amortisation and effect of purchase price allocation from acquisition of subsidiary.

The result is the equivalent of profit (loss) for the year before net finance costs, income tax expense, depreciation and amortisation and effect of purchase price allocation, impairment loss on trade and other receivables, gain from bargain purchase from acquisition of subsidiary and other operating expenses.

The Group believes that adjusted EBITDA provides useful information to investors because it is an indicator of the strength and performance of our ongoing business operations, including our ability to fund discretionary spending such as capital expenditures and other investments and our ability to incur and service debt.

Adjusted net debt/adjusted EBITDA ratio is used by creditors, credit rating agencies and other stakeholders.

Net corporate debt/Adjusted EBITDA

Net corporate debt represents net debt adjusted for the amount of project financing (borrowings backed by balances on escrow accounts).

mln RUB	30 June 2023	31 December 2022
Loans and borrowings	99 167	93 088
Less: secured project financing	(58 940)	(54 762)
Total corporate borrowings	40 227	38 326
Less: cash and cash equivalents	(25 687)	(23 811)
Net corporate debt	14 540	14 515
Net corporate debt/Adjusted EBITDA	0,74	0,77

The movement of the purchase price allocation (PPA) from the acquisition of Etalon-Finance JSC (before 4 April 2022 - Leader-Invest JSC), recognised within Property, plant and equipment, Investment property, Inventories

PPA is a significant non-operational factor that significantly affects the Group's financial results and will continue to do so in the next few years. The disclosure increases the transparency of the reporting and enables financial statements' users to correctly assess the effect of PPA on the financial results.

mln RUB	2023	2022
Balance at 1 January	14 198	16 485
Included in Cost of sales	(646)	(960)
Reversal of impairment loss on inventory recognised in revenue upon termination of contract	-	209
Included in Other expenses, net	-	29
Balance at 30 June	13 552	15 763

Profit for the year adjusted for the effect of purchase price allocation (PPA) from the acquisition of Etalon-Finance JSC, as well as profit from the bargain purchase of YIT Russia

mln RUB	Six month ended 30 June	
	2023	2022
Profit for the period	(2,119)	11,672
Add: PPA included in Cost of sales	646	960
Add: Reversal of impairment loss on inventory recognised in revenue upon termination of contract	-	(209)
Add: PPA included in Other expenses, net	-	(29)
Less: tax effect of PPA	(129)	(144)
Less: Gain from bargain purchase	-	(12,038)
Profit for the period before PPA	(1,602)	212

Эталон Груп ПИЭЛСИ (Etalon Group PLC)

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность

за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

Содержание

Совет директоров и прочие должностные лица	3
Консолидированный промежуточный отчет руководства	4
Заявление об обязанностях членов Совета директоров и руководства Компании	7
Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	8
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	10
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении	11
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	13
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств	15
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	17
Дополнительная информация – показатели, не относящиеся к МСФО (в отношении которой не проводилась обзорная проверка)	46

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ И ПРОЧИЕ ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА

Совет директоров

Щербина Геннадий (назначен 30 апреля 2021 года)
Волошин Александр (назначен 30 апреля 2021 года)
Егоров Сергей (назначен 19 февраля 2019 года)
Оглоблина Марина (назначена 19 февраля 2019 года)
Крифтис Андреас (назначен 26 апреля 2023 года)
Пыльцов Виталий (назначен 4 апреля 2022 года)
Хоменко Ганна (назначена 19 февраля 2019 года, ушла в отставку 25 апреля 2023 года)
Винокуров Денис (назначен 9 ноября 2018 года, ушел в отставку 26 мая 2023 года)
Светличный Борис (назначен 15 апреля 2013 года, ушел в отставку 26 мая 2023 года)
Харалампос Августин (Charalampos Avgousti) (назначен 10 ноября 2016 года, ушел в отставку 21 апреля 2023 года)
Мубаракшин Олег (назначен 19 февраля 2019 года, ушел в отставку 16 февраля 2023 г.)
Берлович Максим (назначен 27 апреля 2018 года, ушел в отставку 16 февраля 2023 г.)

Секретарь

Petsas Fiduciary Services Limited Грива Дигени, 36 ГЕОРГИУ и ТЕЛЬМА ПАРАСКЕВАЙДЕ, Квартира/офис 403 1066 Никосия Кипр

(Petsas Fiduciary Services Limited Griva Digeni, 36 GEORGIOU&THELMAS PARASKEVAIDE, Flat/Office 4031066 Nicosia Cyprus)

Юридический адрес

Республика Кипр,
1065, Никосия,
Арх. Макариу III Авеню, 2-4,
Капитал Центр, 9-й этаж

(2-4 Arch. Makariou III Avenue
Capital Center, 9th floor
1065 Nicosia
Cyprus)

Независимый аудитор

АО «ДРТ», филиал в Санкт-Петербурге
Россия,
199004, Санкт-Петербург,
Средний проспект В.О., дом 38, корпус 1, литер К

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА

Совет директоров «Эталон Груп ПИЭЛСИ» (далее – «Компания») предоставляет Консолидированный промежуточный отчет руководства совместно с промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетностью Компании и ее дочерних организаций (далее именуемых совместно – «Группа») за шесть месяцев, закончившийся 30 июня 2023 года. Консолидированная сокращенная промежуточная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Оценка развития и результатов деятельности и положения Группы

Финансовые результаты Группы за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, представлены на странице 10 консолидированной сокращенной промежуточной финансовой отчетности.

(а) Выручка

Выручка Группы за 6 месяцев 2023 года составила 32 769 млн. руб. по сравнению с 32 740 млн. руб. за 6 месяцев 2022 года, увеличение составило 29 млн. руб. или 1%.

Выручка в отчетном сегменте «Жилая недвижимость» сократилась на 152 млн. руб. или на 0,5% в результате совокупного влияния сокращения выручки на 41% от продажи парковочных мест на 909 млн. руб. и увеличения выручки на 30% от продажи встроенных коммерческих помещений на 445 млн. руб. и увеличения выручки на 1% от продажи квартир на 312 млн. руб.

Выручка от внешних покупателей в отчетном сегменте «Подрядное строительство» сократилась на 865 млн. руб. или на 72%.

Выручка от внешних покупателей в отчетном сегменте «Прочие операции» увеличилась на 1 046 млн. руб. или на 27% в результате совокупного влияния увеличения прочей выручки на 1 290 млн. руб. или на 107%, увеличения продаж строительных материалов на 712 млн. руб. или на 53%, и сокращения продаж отдельно стоящих коммерческих помещений на 946 млн. руб. или на 100%.

(b) Валовая прибыль

Валовая прибыль за 6 месяцев 2023 года составила 10 995 млн. руб. по сравнению с 9 758 млн. руб. за 6 месяцев 2022 года, прирост составил 1 237 млн. руб. или 13%, главным образом в результате прироста валовой прибыли в отчетном сегменте «Жилая недвижимость» на 1 450 млн. руб. или на 16%.

(c) Результаты от операционной деятельности

Прибыль от операционной деятельности за 6 месяцев 2023 года, составила 4 230 млн. руб. по сравнению с 17 394 млн. руб. за 6 месяцев 2022 года, сокращение составило 13 164 млн. руб. или 76%, главным образом в результате отражения в 2022 году прибыли в размере 12 038 млн. руб. от покупки российского бизнеса «ЮИТ Корпорэйшн» («ЮИТ Россия»).

Общехозяйственные и административные расходы за 6 месяцев 2023 года увеличились на 434 млн. руб. или на 17%, коммерческие расходы увеличились на 384 млн. руб. или на 19%, прочие доходы сократились на 937 млн. руб. или на 77%, при этом прочие расходы увеличились на 344 млн. руб. или на 36% по сравнению с результатами 6 месяцев 2022 года.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

(d) Общехозяйственные и административные расходы

Прирост общехозяйственных и административных расходов главным образом обусловлен увеличением стоимости услуг на 340 млн. руб. или 106% и ремонтно-эксплуатационных расходов на 33 млн. руб. или на 92%.

(e) Прочие доходы и прочие расходы

За 6 месяцев 2023 года прочие доходы сократились на 937 млн. руб. или 77% главным образом по причине того, что в течение 6 месяцев 2022 года был признан доход от восстановления резерва под обесценения запасов на 842 млн. руб. и прочий доход в сумме 242 млн. руб.

Прочие расходы увеличились на 344 млн. руб. или 36%, главным образом по причине увеличения убытка от обесценения запасов на 124 млн. руб. или 100%, а также увеличения расходов на строительство объектов социальной инфраструктуры по сданным объектам на 402 млн. руб. или 191%.

(f) Чистые финансовые расходы

Чистые финансовые расходы за 6 месяцев 2023 года увеличились на 1 594 млн. руб. или на 37% по сравнению с 6 месяцами 2022 года.

Финансовый доход сократился на 1 518 млн. руб. или на 59%, главным образом по причине сокращения процентного дохода по денежным средствам, их эквивалентам и банковским депозитам на 1 549 млн. руб. или на 61%.

Финансовые расходы незначительно увеличились на 76 млн. руб. или 1 % в связи с совокупным влиянием сокращения убытка по курсовым разницам на 282 млн. руб. или 100% и увеличением процентного расхода по кредитам и займам на 415 млн. руб. или 9%.

(g) Расход по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г., составили 502 млн. руб. по сравнению с расходами по налогу на прибыль в размере 1 414 млн. руб. за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г., что ниже на 911 млн. руб., или 64%.

(h) Прибыль (убыток) за период

Убыток за 6 месяцев 2023 года, составил 2 119 млн. руб., по сравнению с прибылью в размере 11 672 млн. руб. за 6 месяцев 2022 года.

Основные риски и неопределенности

Основные риски и неопределенности, с которыми столкнулась Группа, отражены в примечаниях 2(d) консолидированной сокращенной промежуточной финансовой отчетности.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Разовые, нестандартные события и прочие существенные события

Украинский кризис

После начала конфликта на Украине 24 февраля 2022 года, Соединенные Штаты Америки, Великобритания, Европейский Союз, а также прочие страны объявили о расширении санкций в отношении некоторых российских должностных лиц, предпринимателей и компаний, что привело к сокращению доступа российского бизнеса на международный рынок капитала, экспорта и импорта, сокращению потребительского спроса, а также прочим неблагоприятным экономическим последствиям.

Будущее развитие Группы

Принимая во внимание влияние событий, описанных выше, Совет директоров признает, что текущая геополитическая ситуация и вытекающие из нее экономические последствия для России могут оказать негативное влияние на деятельность и финансовые результаты Группы в будущем. Тем не менее, Группа продолжает придерживаться своей стратегии, включая региональную экспансию, будет поддерживать масштаб своей деятельности, и в целом сможет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

Операции со связанными сторонами

Операции со связанными сторонами раскрыты в примечании 19 к консолидированной сокращенной промежуточной финансовой отчетности.

Дивиденды

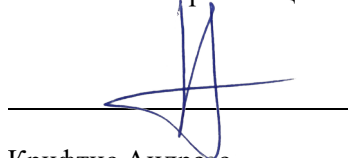
На дату утверждения настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности дивиденды за текущий или прошлый год не рекомендовались и не выплачивались.

Настоящим мы подтверждаем, что нет никакой другой существенной информации, которая влияет или может повлиять на оценку читателями настоящего Промежуточного отчета руководства в отношении прибылей и убытков за отчетный период или любые будущие периоды, перспективы и тенденции деятельности, отличной от той, что раскрыта Компанией в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности и Промежуточном отчете руководства.

Финансовая отчетность

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы, проверенная независимыми аудиторами, не будет рассылаться владельцам, а будет размещена на корпоративном веб-сайте www.etalongroup.com.

На основании резолюции Совета директоров,



Крифтис Андреас

Директор



Егоров Сергей

Директор

Никосия,

29 августа 2023 года

**Заявление об обязанностях директоров и руководства Компании
в соответствии с Законом «Об обеспечении прозрачности»**

Мы, члены Совета директоров и должностные лица Компании, ответственные за составление промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности «ЭТАЛОН ГРУП ПИЭЛСИ» (далее - "Компания"), указанные ниже, в соответствии со ст. 9 Закона «Республики Кипр» №190(I)2007 «Об обеспечении прозрачности (ценные бумаги, допущенные к торгам)» (далее – «Закон об обеспечении прозрачности») с изменениями, подтверждаем, что мы выполнили требования при подготовке полугодового финансового отчета и что, насколько нам известно:

(а) Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за период, закончившийся 30 июня 2023 года:

(i) составлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), а также в соответствии с положениями ст. 9(4) Закона «Об обеспечении прозрачности» и Закона «О компаниях» Республики Кипр (гл. 113).

(ii) в целом дает правдивое и объективное представление об активах, обязательствах, финансовом положении и прибыли или убытке Компании и организаций, включенных в промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность, взятую в целом, и

(б) Консолидированный промежуточный отчет руководства включает объективный обзор развития и результатов деятельности и финансового положения Компании, а также описание основных рисков и неопределенностей, с которыми сталкивается Компания. Консолидированный промежуточный отчет руководства содержит объективный обзор информации, требуемой в соответствии со ст. 9(6)(а) Закона «Об обеспечении прозрачности».

ЕГОРОВ СЕРГЕЙ, Председатель Совета директоров	
ОГЛОБЛИНА МАРИНА, член Совета директоров	
КРИФТИС АНДРЕАС, член Совета директоров	
ВОЛОШИН АЛЕКСАНДР, член Совета директоров	
ПЫЛЬЦОВ ВИТАЛИЙ, член Совета директоров	
ЩЕРБИНА ГЕННАДИЙ, Президент	
КОСОЛАПОВ ИЛЬЯ, Вице-президент по экономике и финансам	

29 августа 2023 года

REPORT ON REVIEW OF CONSOLIDATED CONDENSED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

To the Members of Etalon Group PLC

Introduction

We have reviewed the accompanying consolidated condensed interim financial statements of Etalon Group PLC and its subsidiaries (the “Group”) which comprise the consolidated condensed interim statement of financial position as of 30 June 2023 and the related consolidated condensed interim statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the six months then ended, and selected explanatory notes. Management is responsible for the preparation and presentation of these consolidated condensed interim financial statements in accordance with International Accounting Standard (“IAS”) 34, *Interim Financial Reporting*. Our responsibility is to express a conclusion on these consolidated condensed interim financial statements based on our review.

Scope of Review

We conducted our review in accordance with International Standard on Review Engagements 2410, *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*. A review of consolidated interim financial statements consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying consolidated condensed interim financial statements are not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34, *Interim Financial Reporting*.

Other Matters – Supplementary Financial Information

Management is responsible for the preparation of the information accompanying the consolidated condensed interim financial statements, which is presented on pages 46 to 48. This information is provided for the purpose of additional analysis and is not a required part of the consolidated condensed interim financial statements in accordance with IAS 34. Such information has not been subject to the review procedures applied in our review of the consolidated condensed interim financial statements and we do not express any form of conclusion thereon.

Turushev Sergey
Engagement partner
AO Business Solutions and Technologies
(ORNZ № 12006020384)



29 August 2023

		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
млн. руб.	Прим.	2023	2022
Выручка	5	32 769	32 740
Себестоимость	6	(21 774)	(22 982)
Валовая прибыль		10 995	9 758
Общехозяйственные и административные расходы	7	(2 992)	(2 558)
Коммерческие расходы		(2 364)	(1 980)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности		(633)	(132)
Прибыль от выгодной покупки бизнеса		-	12 038
Прочие доходы	8	281	1 218
Прочие расходы, нетто	8	(1 294)	(950)
Результаты от операционной деятельности		3 993	17 394
Процентные финансовые доходы	9	975	2 525
Финансовые доходы - прочее	9	337	68
Финансовые расходы	9	(6 939)	(6 863)
Чистые финансовые расходы		(5 627)	(4 270)
Доля в прибыли/(убытке) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		17	(38)
(Убыток)/прибыль до налогообложения		(1 617)	13 086
Расход по налогу на прибыль	10	(502)	(1 414)
(Убыток)/прибыль за период		(2 119)	11 672
Общий совокупный (убыток)/доход за период		(2 119)	11 672
(Убыток)/прибыль, относимая на:			
Акционеров компании		(2 119)	11 663
Неконтролирующие доли участия		-	9
(Убыток)/прибыль за период		(2 119)	11 672
Итого совокупный (убыток)/доход, относимый на:			
Акционеров Компании		(2 119)	11 663
Неконтролирующие доли участия		-	9
Общий совокупный (убыток)/доход за отчетный период		(2 119)	11 672
(Убыток)/прибыль на акцию			
Базовая и разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб.		(5,53)	30,42

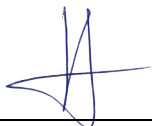
«Эталон Групп ПИЭЛСИ»
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2023 года

млн. руб.	Прим.	30 июня 2023	31 декабря 2022
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		4 983	4 531
Нематериальные активы		2 645	2 652
Инвестиционная недвижимость		347	396
Прочие долгосрочные вложения		592	583
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	882	1 569
Отложенные налоговые активы		11 751	11 373
Итого внеоборотные активы		21 200	21 104
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	11	121 722	119 600
Запасы - готовая продукция	11	25 005	16 872
Прочие запасы	11	7 148	6 047
Авансы выданные	12	12 850	12 469
Затраты на получение контрактов		1 184	1 197
Активы по договорам	5	17 822	28 733
Торговая дебиторская задолженность	12	7 422	6 638
Прочая дебиторская задолженность	12	9 569	9 945
Налог на прибыль к возмещению		1 721	1 607
Прочие краткосрочные вложения		20	22
Денежные средства и их эквиваленты	13	25 687	23 811
Итого оборотные активы		230 150	226 941
Итого активы		251 350	248 045
Капитал и обязательства			
Собственный капитал и резервы			
Акционерный капитал	14	2	2
Добавочный капитал	14	26 367	26 367
Резерв под собственные акции	14	(1)	(1)
Нераспределенная прибыль		45 779	47 821
Итого капитал, принадлежащий акционерам Компании		72 147	74 189
Итого капитал		72 147	74 189

«Эталон Групп ПИЭЛСИ»
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2023 года

млн. руб.	Прим.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	15	81 818	73 970
Торговая и прочая кредиторская задолженность	17	9 770	22 978
Резервы	16	396	406
Отложенные налоговые обязательства		6 695	7 513
Итого долгосрочные обязательства		98 679	104 867
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	15	17 349	19 118
Торговая и прочая кредиторская задолженность	17	39 877	28 527
Обязательства по договорам	17	13 563	12 045
Налог на прибыль к уплате		994	241
Резервы	16	8 741	9 058
Итого краткосрочные обязательства		80 524	68 989
Итого капитал и обязательства		251 350	248 045

Совет директоров утвердил промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность 29 августа 2023 года. Подписано от имени Совета директоров:



Крифтис Андреас

Директор



Егоров Сергей

Директор

«Эталон Групп ПИЭЛСИ»
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированный)*

	Капитал, принадлежащий акционерам Компании						
млн. руб.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв под собственные акции	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого капитал
Остаток на 1 января 2022	2	26 367	(1)	34 992	61 360	-	61 360
Прибыль и общий совокупный доход за период							
Прибыль за период	-	-	-	11 663	11 663	9	11 672
Прибыль и общий совокупный доход за период	-	-	-	11 663	11 663	9	11 672
Операции с собственниками компании, учтенные в капитале							
Приобретение дочерних организаций с неконтролирующей долей участия	-	-	-	-	-	195	195
Итого операции с собственниками компании	-	-	-	-	-	195	195
Остаток на 30 июня 2022	2	26 367	(1)	46 655	73 023	204	73 227

«Эталон Груп ПИЭЛСИ»
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированный)*

млн. руб.	Капитал, принадлежащий акционерам Компании					
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв под собственные акции	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля
Остаток на 1 января 2023	2	26 367	(1)	47 821	74 189	-
Общий совокупный доход за период						
Убыток за период	-	-	-	(2 119)	(2 119)	-
Общий совокупный убыток за период	-	-	-	(2 119)	(2 119)	-
Операции с собственниками компании, учтенные в капитале						
Выбытие дочерней организации	-	-	-	77	77	-
Итого операции с собственниками компании	-	-	-	77	77	-
Остаток на 30 июня 2023	2	26 367	(1)	45 779	72 147	-

«Эталон Групп ПИЭЛСИ»
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств
за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированный)*

млн. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2023	2022
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
(Убыток)/ прибыль за период		(2 119)	11 672
Корректировки:			
Амортизация		894	273
(Прибыль)/ убыток от выбытия основных средств	8	(197)	60
Убыток/ (прибыль) от выбытия объектов недвижимости в стадии строительства	8	23	(55)
Убыток/ (восстановление убытка) от обесценения запасов	11	124	(842)
(Восстановление убытка)/ убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных и инвестиций		633	75
Доля в (прибыли)/ убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(17)	38
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов		612	-
Прибыль от выгодной покупки бизнеса		-	(12 038)
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями, признанный в составе выручки		(87)	(121)
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке		(1 119)	(802)
Финансовые расходы, нетто	9	5 627	4 270
Расход по налогу на прибыль	10	502	1 414
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале и резервах		4 876	3 944
Изменения запасов	11	(11 921)	(14 724)
Изменение дебиторской задолженности	12	(2 847)	1 075
Изменение активов по договорам		(5 641)	(8 788)
Изменение кредиторской задолженности	17	(1 810)	2 401
Изменения обязательств по договорам	5	2 724	(674)
Изменение резервов	16	(327)	617
Поток денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(14 946)	(16 149)
Налог на прибыль уплаченный		(1 887)	(1 149)
Проценты уплаченные		(2 588)	(4 385)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности *		(19 421)	(21 683)

млн. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2023	2022
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия основных средств		209	31
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости		6	6
Проценты полученные		919	680
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(981)	(331)
Выдача займов		-	(30)
Погашение займов выданных		15	31
Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия		-	(156)
Приобретение дочерних организаций за вычетом приобретенных денежных средств		-	533
Прочие инвестиции		-	(3)
Выбытие прочих инвестиций		-	45
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		168	806
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Получение кредитов и займов	15	35 652	22 739
Погашение кредитов и займов *	15	(13 683)	(6 493)
Платежи по арендным обязательствам, не включая проценты	15	(1 168)	(590)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		20 801	15 656
Чистый поток денежных средств и их эквивалентов		1 548	(5 221)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		23 811	44 587
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		328	(172)
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	13	25 687	39 194

* Статья «Погашение заемных средств» за 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2023 года, не включает погашение проектного финансирования в размере 16 552 млн. руб. (6 месяцев, закончившийся 30 июня 2022 года: 7 882 млн. руб.), учтенное путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов. Зачет отражен в операционной деятельности в составе изменения активов по договорам.

1 Общие положения

Организационная структура и деятельность

«Эталон Груп ПИЭЛСИ» и ее дочерние организации (именуемые совместно – «Группа») включает в себя российские акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью в значении, предусмотренном гражданским кодексом Российской Федерации, а также зарубежные компании.

Основным направлением деятельности Группы является строительство жилой и коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге, Москве и Московской области, и других регионах Российской Федерации.

Деятельность Группы не имеет выраженной сезонности, однако исторически выручка от продажи недвижимости выше во втором полугодии, чем за первые шесть месяцев года, при этом влияние на чистую прибыль не является линейным.

В структуре акционеров Etalon Group PLC на 30 июня 2023 года крупнейшим пакетом акций в 48.8% от выпущенных акций (на 31 декабря 2022 года – 48.8%) владеет ПАО АФК «Система» и ее дочерняя компания. В структуре акционеров ПАО АФК «Система» на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года Владимир Петрович Евтушенков владеет пакетом в размере 49.2%. В 2022 году Владимир Петрович Евтушенков продал свою долю в капитале ПАО АФК «Система» в размере 10%, вследствие чего перестал быть владельцем большинства акций. 50.8% акций принадлежат значительному количеству акционеров.

Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность исключительно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка.

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их различной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от геополитических факторов и внутривнутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. В ответ на эти события, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов, организаций. Это привело к ограничению доступа российских организаций к международным рынкам капитала, товаров и услуг, снижению котировок на финансовых рынках, падению ВВП и прочим негативным экономическим последствиям. 21 сентября 2022 года указом Президента РФ был объявлен частичный призыв граждан на военную службу по мобилизации. Существует риск дальнейшего расширения санкций.

Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки.

Влияние этих и дальнейших событий на будущую деятельность и финансовое положение Группы на данном этапе трудно определить.

15 августа 2023 года была поднята учетная ставка ЦБ до 12%, и ЦБ не исключил дальнейшего повышения ставки. При этом на первичном рынке жилья сохраняются программы льготной ипотеки, которые в текущих условиях могут привести к дальнейшему перетоку покупателей со вторичного на первичный рынок жилья, и однозначно оценить влияние роста ставки на продажи Группы не представляется возможным.

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

2 Принципы подготовки отчетности

а) Основы подготовки

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность составлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Ранее финансовая отчетность составлялась в соответствии с МСФО, утвержденными в Европейском Союзе, однако сейчас Группа перешла на МСФО, и это не повлияло на подготовку отчетности в соответствии с IAS 34.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не включает всю информацию и пояснения, которые подлежат раскрытию в полной годовой консолидированной отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»). Группа не включила в отчетность ту информацию, которая дублирует содержание последней аудированной консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, в частности, учетную политику и детальную информацию по счетам в случае отсутствия существенных изменений в сумме или природе счета, поэтому данная отчетность должна рассматриваться совместно с аудированной консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, которая была подготовлена в соответствии с МСФО.

б) Принцип исторической стоимости и принцип непрерывности деятельности

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости.

Руководство подготовило промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности. Оценивая возможность осуществлять деятельность непрерывно, Группа принимала во внимание основные риски и неопределенности, включая риски удорожания строительных материалов и расходов на оплату труда, резкое сокращение рыночной капитализации Компании и приостановление торгов ее ГДР (GDRs) на Лондонской бирже, доступные и неиспользованные источники кредитования по состоянию на дату анализа, а также прогнозируемое исполнение обязательств по финансируемым проектам и корпоративным займам, ожидаемую будущую непрерывность спроса, а также основные очередные платежи, связанные с приобретением земельных участков.

Повторяющийся чистый отток денежных средств по операционной деятельности является следствием специфики отражения операций по погашению проектного финансирования, покрытого остатками на счетах эскроу. Погашение проектного финансирования учитывается путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов, а зачет отражается как отток денежных средств по операционной деятельности в составе изменений активов по договорам.

При оценке принципа непрерывности деятельности Группа приняла во внимание основные риски и факторы неопределенности, включая инфляционные риски в отношении строительных материалов и затрат на оплату труда, имеющиеся неиспользованные кредитные линии на дату анализа и их прогнозируемое соответствие ковенантам по проектному финансированию и корпоративным заимствованиям и ожидаемую в будущем непрерывность спроса.

В контексте оценки последствий воздействия текущей операционной среды Группа рассматривала следующие факторы:

Непрерывность спроса

Спрос на недвижимость в существенной степени зависит от доступности ипотечных кредитов и ипотечных ставок. С 20 июня 2022 года Правительство Российской Федерации утвердило специальные льготные ставки по ипотеке в размере 7% (8% с 1 января 2023 года) для новых объектов недвижимости, а также увеличило ценовой порог до 12 млн. руб. на квартиры в Москве и Санкт-Петербурге (6 млн. руб. в других российских городах). В то же время были продлены льготные ипотечные программы, включая семейную ипотеку на покупку жилья по ставке 6%.

Доступность и стоимость финансирования

Займы балансовой стоимостью 42 873 млн. руб. или 43% от общих непогашенных займов по состоянию на 30 июня 2023 года привязаны к ключевой ставке Центрального Банка Российской Федерации (займы с переменной процентной ставкой). Кредитные договоры Группы либо предусматривают ограничение максимальной процентной ставки, либо определяют пониженную процентную ставку для долговых обязательств, покрытых остатком на эскроу-счетах. Вышеперечисленное снижает негативный эффект возможного повышения ключевой ставки Центрального Банка на стоимость финансирования.

У Группы отсутствуют займы в иностранной валюте.

Группа обеспечила проектное финансирование всех текущих строительных проектов, что позволяет ей продолжать финансировать строительные проекты. Для новых проектов Группа планирует поддерживать сбалансированное соотношение текущих заемных денежных средств и полученных денежных средств на эскроу-счетах, чтобы сокращать расходы на обслуживание займов.

Группа обладает достаточным запасом ликвидности для погашения существующих кредитных обязательств и не ожидает нарушений финансовых ковенантов в 2023 году.

Несмотря на то, что материнская компания Группы зарегистрирована в Республике Кипр, Группа осуществляет операционную деятельность в Российской Федерации и к ней не применяются ограничения на получение дохода в результате продажи недвижимости покупателям, утвержденные Правительством Российской Федерации в отношении иностранных строительных компаний, осуществляющих деятельность в России.

Наличие и стоимость строительных материалов

Группа преимущественно использует отечественные строительные материалы и оборудование, а также не ожидает, что в будущем возникнет их дефицит или разрывы цепочек поставок в результате действия иностранных санкций. Цены на основные строительные материалы не привязаны к иностранной валюте, и Группа не ожидает, что высокая волатильность валютных курсов приведет к существенному росту производственных расходов в 2023 - 2024 годах.

С учетом вышеизложенного, а также принимая во внимание историю прибыльности операций Группы и доступность финансовых ресурсов, Группа пришла к заключению об обоснованности применения допущения о непрерывности деятельности при составлении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

д) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

При составлении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство использовало профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, доходов и расходов, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. Фактические результаты могут отличаться от оценочных.

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

е) Изменения классификации, изменения в учетной политике, исправление ошибок

Группа последовательно применяет принципы учетной политики и новые стандарты, вступившие в силу, ко всем периодам, указанным в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Исправление классификации в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении:

млн. руб.	31 декабря 2022		
	До корректировки представления	Корректировка представления	После корректировки представления
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	36 946	(8 419)	28 527
Резервы	639	8 419	9 058
Итого краткосрочные обязательства	37 585	-	37 585

Для приведения в соответствие с требованиями отдельного представления резервов, указанному в МСФО 1 «Представление финансовой отчетности» Группа исправила представление в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении обязательств по строительству социальных объектов инфраструктуры и перенесла их из краткосрочной торговой и прочей кредиторской задолженности в краткосрочные резервы. Группа также оценила эффект данного исправления на текущий отчетный период в сумме 8 193 млн. рублей.

й) Стандарты и поправки, вступившие в силу в текущем отчетном периоде

Следующие изменения стандартов и интерпретаций применяются к годовым периодам после 1 января 2023 года.

- МСФО 17 (IFRS): "Договоры страхования", включая Дополнительные соглашения – договоры страхования, включая поправки от июня 2020 года и декабря 2021 года;
- Поправки к МСФО (IAS) 12 "Международная налоговая реформа – правила модели Pillar 2"
- Поправки к МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим в результате одной операции;
- Поправки к МСФО (IAS) 1 "Представление финансовой отчетности" и "Заявление о практике применения МСФО (IFRS) 2", "Раскрытие учетной политики";
- Поправки к МСФО (IAS) 8 "Учетная политика", изменения в бухгалтерских оценках и ошибки, определение бухгалтерских оценок.

Применение указанных выше поправок к стандартам и интерпретациям не оказало существенного влияния на финансовое положение или результаты Группы.

3 Основные положения учетной политики

При подготовке данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности были использованы те же принципы учетной политики, презентация и порядок вычислений, которые применялись при подготовке финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022 года и новые стандарты.

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.

При применении положений стандартов руководство Группы не меняло оценки и допущения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности по сравнению с оценками и допущениями, на основании которых была подготовлена консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

4 Операционные сегменты

В Группе представлены пять отчетных сегментов, как указано ниже, которые являются ее операционными сегментами. Операционные сегменты предлагают различные товары и услуги, а также управляются отдельно, поскольку имеют различный характер процессов производства и методы распространения продукции и услуг. Операции по каждому отчетному сегменту Группы могут быть описаны следующим образом:

- *Жилая недвижимость.* Включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартиры, встроенные помещения и парковочные места, в разрезе регионов присутствия Группы:
 - Регион Санкт-Петербург
 - Регион Москва
 - Прочие регионы
- *Подрядное строительство.* Включает услуги строительства для третьих лиц или для внутренних целей.
- *Прочие операции.* Включает продажу строительных материалов, строительство и продажу отдельно стоящих коммерческих помещений, продажу земельных участков, а также различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием объектов недвижимости. Указанные направления не отвечают количественным порогам отнесения к отдельным отчетным сегментам за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 и 2022 гг.

Руководство оценивает результаты отчетных сегментов по валовой прибыли – как показателю, на основании которого принимаются операционные решения и оценивается эффективность деятельности.

Результаты отчетного сегмента «Жилая недвижимость» дополнительно оцениваются по валовой прибыли, скорректированной с учетом распределения цены сделки по покупке АО «Эталон-Финанс» (до 4 апреля 2022 года – АО «Лидер Инвест»).

Общехозяйственные и административные расходы, коммерческие расходы, финансовый доход и финансовые расходы в равной степени учитываются по всем отчетным сегментам, а Группа не проводит их анализ в зависимости от сегмента и таким образом не учитывает их отдельно по каждому сегменту. Переход от схемы клиентского финансирования к банковскому проектному финансированию с покрытием через эскроу-счета привел к возникновению существенных активов и обязательств, которые относятся только к отчетному сегменту «Жилая недвижимость» и не относятся к прочим сегментам. В текущих обстоятельствах Совет директоров акцентирует внимание на оценке прибыли или убытка по каждому отчетному сегменту. Информация об активах и обязательствах отчетных сегментов не раскрывается, так как не анализируется руководством.

а) Информация об отчетных сегментах

	<u>Жилая недвижимость</u>		<u>Подрядное строительство</u>		<u>Прочее</u>		<u>Итого</u>	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
млн. руб.	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Выручка от внешних покупателей	27 583	27 734	335	1 200	4 851	3 806	32 769	32 740
Включая:								
Регион Санкт-Петербург	10 494	13 172						
Регион Москва	13 618	14 562						
Прочие регионы	3 471	-						
Межсегментная выручка	-	-	13 329	9 942	767	274	14 096	10 215
Итого сегментная выручка	27 583	27 734	13 664	11 142	5 618	4 080	46 865	42 955
Валовая прибыль, скорректированная на РРА (распределение цены сделки) по приобретению "Эталон-Финанс"	11 032	9 687	(3)	(35)	612	857	11 641	10 509
Включая:								
Регион Санкт-Петербург	5 043	4 886						
Регион Москва	4 417	4 801						
Прочие регионы	1 572	-						
Валовая прибыль, скорректированная на РРА, %	40%	35%						
Включая:								
Регион Санкт-Петербург	48%	37%						
Регион Москва	32%	33%						
Прочие регионы	45%	-						

б) Информация по географическим регионам

При представлении информации на основе географических данных выручка оценивается по географическому расположению объекта. Внеоборотные активы не включают финансовые инструменты и отложенные налоговые активы.

млн. руб.	Выручка		Внеоборотные активы	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	2023	2022	30 июня 2023	31 декабря 2022
Регион Санкт-Петербург	13 858	16 335	3 660	3 343
Регион Москва	14 185	16 405	1 357	1 293
Прочие регионы	4 726	-	2 958	2 943
	32 769	32 740	7 975	7 579

с) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке и валовой прибыли

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	46 865	42 955
Исключение выручки от продаж между сегментами	(14 096)	(10 215)
Консолидированная выручка	32 769	32 740

Сверка валовой прибыли, скорректированной на РРА (распределение цены сделки) по приобретению "Эталон-Финанс" с прибылью до налогообложения

Итого прибыль отчетных сегментов, скорректированная на РРА (распределение цены сделки) по приобретению "Эталон-Финанс"	11 641	10 509
РРА (распределение цены сделки) по приобретению "Эталон-Финанс" в составе себестоимости	(646)	(751)
Консолидированная валовая прибыль	10 995	9 758

Нераспределенные суммы

Общехозяйственные и административные расходы	(2 992)	(2 558)
Коммерческие расходы	(2 364)	(1 980)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности	(633)	(132)
Прочие доходы	281	1 218
Прочие расходы	(1 294)	(950)
Прибыль от выгодной покупки	-	12 038
Финансовые доходы и доходы в виде процентов	1 312	2 593
Финансовые расходы	(6 939)	(6 863)
Доля в убытке от объекта инвестиций, учтенного методом долевого	17	(38)
Консолидированная прибыль до налогообложения	(1 617)	13 086

5 Выручка

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Выручка от реализации квартир, признаваемая в момент времени	5 196	6 222
Выручка от реализации квартир, признаваемая в течение времени	19 148	17 810
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в момент времени	552	731
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в течение времени	1 399	775
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в момент времени	750	1 433
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в течение времени	537	763
<i>Итого выручка в сегменте "Жилая недвижимость"</i> <i>(примечание 4 (а))</i>	<u>27 582</u>	<u>27 734</u>
Выручка по долгосрочным договорам на строительство, признаваемая в течение времени	205	766
Выручка по краткосрочным договорам на строительство, признаваемая в момент времени	130	434
<i>Итого выручка в сегменте "Подрядное строительство" (примечание 4 (а))</i>	<u>335</u>	<u>1 200</u>
Выручка от реализации строительных материалов, признаваемая в момент времени	2 061	1 349
Выручка от реализации отдельно стоящих коммерческих помещений, признаваемая в течение времени	-	914
Выручка от реализации отдельно стоящих коммерческих помещений, признанная в момент времени	-	32
Прочая выручка, признаваемая в течение времени	2 502	1 211
<i>Итого прочая выручка (примечание 4 (а))</i>	<u>4 563</u>	<u>3 506</u>
Итого выручка по договорам с покупателями	<u>32 480</u>	<u>32 440</u>
Выручка от аренды (примечание 4 (а))	289	300
Итого выручка	<u>32 769</u>	<u>32 740</u>

Прочая выручка главным образом представлена выручкой компаний, занятых обслуживанием существующих объектов недвижимости.

Остатки по договорам

В следующей таблице указана информация о дебиторской задолженности, активах и обязательствах по договорам с покупателями.

млн. руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Торговая дебиторская задолженность	8 283	8 174
Активы по договорам	17 822	28 733
Обязательства по договорам	(13 563)	(12 045)

Активы по договорам в основном относятся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы, но не выставленные счета, на отчетную дату по договорам с покупателями недвижимости, расчёты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу. Группа получает право на получение денежных средств, размещенных покупателями на счетах эскроу, в момент завершения строительства объектов недвижимости. В этот момент активы по договорам переходят в состав торговой дебиторской задолженности, когда право на оплату становится безусловным.

Обязательства по договорам включают полученные авансы от покупателей.

Объяснение значительных изменений остатков актива по договорам и обязательства по договорам в течение отчетного периода представлены в таблице ниже.

млн. руб.	2023		2022	
	Договорные активы	Договорные обязательства	Договорные активы	Договорные обязательства
Остаток на 1 января	28 733	(12 045)	25 332	(14 157)
Выручка, признанная в отчётном периоде, которая была включена в сальдо обязательств по договорам на начало периода	-	11 306	-	7 067
Увеличение за счет денежных средств полученных, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение периода	-	(12 824)	-	(6 359)
Приобретение в результате объединения бизнеса	-	-	6 534	(1 465)
Перенос из активов по договорам на начало периода в дебиторскую задолженность	(19 285)	-	(12 916)	-
Увеличение в результате заключения новых договоров и изменения оценки степени выполнения обязанностей к исполнению	8 318	-	13 691	-
Значительный компонент финансирования по МСФО 15	56	-	131	(34)
Остаток на 30 июня	17 822	(13 563)	32 772	(14 948)
Изменение за период	(10 911)	(1 518)	7 440	(791)

В следующей таблице показана ожидаемая выручка, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязанностям к исполнению на отчетную дату

По состоянию на 30 июня					
2023	2023	2024	2025	2026	Итого
млн. руб.					
Жилая недвижимость	25 154	15 852	4 491	524	46 021
Подрядное строительство	2	-	-	-	2
Итого	25 156	15 852	4 491	524	46 023

**По состоянию на 31 декабря
2022**

млн. руб.

	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>Итого</u>
Жилая недвижимость	43 701	15 337	1 043	163	60 244
Подрядное строительство	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
Итого	<u>43 702</u>	<u>15 337</u>	<u>1 043</u>	<u>163</u>	<u>60 245</u>

По состоянию на 30 июня 2023 года капитализированные затраты на заключение договоров с покупателями в размере 259 млн. руб. будут признаны в составе коммерческих расходов по прошествии более 12 месяцев с отчетной даты (30 июня 2022 года: 662 млн. руб.).

Группа применяет упрощенный подход, предусмотренный п. 121 МСФО (IFRS) 15, и не раскрывает информацию об оставшихся обязательствах по договорам с первоначальным ожидаемым сроком погашения менее года.

6 Себестоимость

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру	12 241	12 964
Стоимость земельных участков	2 689	3 445
Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры	862	991
Прочие расходы	<u>1 404</u>	<u>1 398</u>
<i>Итого себестоимость продаж в сегменте "Жилая недвижимость"</i>	<u>17 196</u>	<u>18 798</u>
Себестоимость продаж в сегменте "Подрядное строительство"	338	1 235
Себестоимость продаж в сегменте "Прочие операции"	<u>4 240</u>	<u>2 949</u>
Итого себестоимость продаж	<u>21 774</u>	<u>22 982</u>

Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру, включают, в том числе, расходы на сырье и материалы, используемые в строительстве, расходы на оплату труда и расходы на амортизацию строительной техники и оборудования.

7 Общехозяйственные и административные расходы

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Заработная плата и взносы во внебюджетные фонды	1 478	1 530
Услуги	660	320
Амортизация	235	163
Аудиторские и консультационные услуги	115	103
Банковские услуги и комиссии	39	49
Материалы	66	46
Ремонтно-эксплуатационные расходы	69	36
Прочие налоги	49	27
Прочие расходы	281	284
Итого	2 992	2 558

8 Прочие доходы и расходы

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Прочие доходы		
Прибыль от выбытия объектов незавершенного строительства	-	55
Прибыль от выбытия основных средств	197	-
Штрафы и пени полученные	47	79
Восстановление резерва под убытки от обесценения запасов (примечание 11)	-	842
Прочие доходы	37	242
Прочие доходы	281	1 218

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Прочие расходы		
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	(612)	(210)
Убыток от выбытия объектов незавершенного строительства	(23)	-
Прочие налоги	(222)	(156)
Прочие расходы	(209)	(240)
Убыток от обесценения запасов (примечание 11)	(124)	-
Штрафы и пени уплаченные	(93)	(252)
Убыток от выбытия основных средств	-	(60)
Расходы на благотворительность	(11)	(32)
Прочие расходы	(1 294)	(950)
Прочие расходы, нетто	(1 013)	268

9 Финансовые доходы и расходы

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Признанные в составе прибыли и убытка		
Финансовые доходы		
Процентные доходы по методу эффективной процентной ставки:		
-Банковские депозиты – по амортизированной стоимости	793	1 740
-Денежные средства и их эквиваленты (кроме банковских депозитов)	70	545
-Процентный доход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	56	131
-Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	56	109
Итого процентный доход от финансовых активов, оцененных по амортизированной стоимости	975	2 525
Восстановление обесценения инвестиций и авансов выданных	-	57
Доходы от списания кредиторской задолженности	9	11
Доход от курсовых разниц, нетто	328	-
Финансовые доходы - прочие доходы	337	68
Финансовые расходы		
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости:		
- Процентные расходы – по кредитам и займам, в том числе:	(4 860)	(4 445)
Стоимость корпоративного долга	(1 999)	(2 208)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – по льготной ставке	(1 466)	(797)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – корректировка до базовой ставки	(1 395)	(1 440)
- Амортизация дисконта по прочей кредиторской задолженности	(1 682)	(1 677)
- Процентные расходы по аренде	(370)	(375)
- Процентный расход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	-	(34)
Чистый убыток по курсовым разницам	-	(282)
Убыток от обесценения финансовых инструментов и авансов выданных	(27)	-
Прочие финансовые расходы	-	(50)
Финансовые расходы	(6 939)	(6 863)
Чистые финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка	(5 627)	(4 270)

10 Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка компании согласно Закону «О налоге на прибыль» Республики Кипр составляет 12,5%. Применяемая ставка для кипрских дочерних организаций составляет 12,5%. Для российских компаний в составе группы применимая ставка налога на прибыль составляет 20% (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года: 20%).

Расход по налогу на прибыль

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	1 688	1 781
Доначислено/(восстановлено) за прошлые периоды	(44)	1
	<u>1 644</u>	<u>1 782</u>
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(1 142)	(368)
Расход по налогу на прибыль	<u>502</u>	<u>1 414</u>

Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку процента налога 20% :

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Прибыль до налогообложения	(1 617)	13 086
Налог по установленной ставке 20%	(323)	2 617
<i>Корректировки на:</i>		
Доначислено/(восстановлено) за прошлые периоды	(43)	1
Списание налоговых убытков перенесенных на будущее	48	19
Непризнанные налоговые активы по налоговым убыткам	12	-
(Доходы)/расходы, не принимаемые для целей налогообложения, нетто, в том числе:	808	(1 223)
- Прибыль от выгодной покупки "Юит Россия"	-	(2 393)
- Проценты по кредитам на финансирования сделки по приобретению АО "Эталон-Финанс"	220	324
- Амортизация дисконта по кредиторской задолженности за приобретение 88% уставного капитала ООО «СЗ «ЗИЛ-ЮГ»	127	156
- Прочие расходы, не подлежащие вычету в налоговых целях	462	690
Расход по налогу на прибыль	<u>502</u>	<u>1 414</u>

Группа проводит сверку по налоговой ставке в размере 20%, которая применяется в Российской Федерации, а не по национальной налоговой ставке материнской компании в Республике Кипр (12,5%), поскольку источником большей части облагаемого налогом дохода Группы является Российская Федерация.

11 Запасы

млн. руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
<i>Запасы в стадии строительства</i>		
Собственные квартиры в стадии строительства	98 148	100 230
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	15 915	13 304
Места в паркингах в стадии строительства	11 380	9 988
	125 443	123 522
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(3 721)	(3 922)
<i>Итого запасы в стадии строительства</i>	121 722	119 600
<i>Запасы - готовая продукция</i>		
Собственные квартиры	15 021	6 470
Встроенные коммерческие помещения	5 717	5 619
Места в паркингах	8 247	8 437
	28 985	20 526
Резерв под обесценение готовой продукции	(3 980)	(3 654)
<i>Итого запасы - готовая продукция</i>	25 005	16 872
<i>Прочие запасы</i>		
Строительные материалы	2 371	2 079
Отдельно стоящие коммерческие помещения в стадии строительства	3 928	3 226
Земельные участки в индустриальном парке	687	706
Прочее	164	39
	7 150	6 050
Резерв под обесценение прочих запасов	(2)	(3)
<i>Итого прочие запасы</i>	7 148	6 047
Итого	153 875	142 519

Объекты недвижимости в стадии строительства на сумму 81 642 млн. руб. относятся к строительным проектам, которые будут завершены в срок более 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2022: 80 862 млн. руб.).

При реализации нескольких проектов застройки Группе необходимо построить и передать городским властям объекты социальной инфраструктуры. По состоянию на 30 июня 2023 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составила 1 293 млн. руб. и включена в состав готовой продукции и объектов незавершенного строительства (31 декабря 2022: 1 566 млн. руб.).

Объекты социальной инфраструктуры отражаются в составе себестоимости продаж квартир, к которым относятся данные объекты социальной инфраструктуры.

а) Резерв под обесценение запасов

Ниже показаны изменения в резерве под обесценение запасов:

млн. руб.	2023	2022
Остаток на 1 января	7 579	7 357
Начисление резерва	1 136	1 478
Восстановление резерва	(1 012)	(3 090)
Остаток на 30 июня	7 703	5 745

При оценке резерва под обесценение мест в паркингах были использованы следующие допущения:

- Денежные потоки прогнозировались на основе ожидаемого периода продаж, равного периоду оборачиваемости парковочных мест, который рассчитан на основе исторической информации по договорам с покупателями;
- Ставка дисконтирования – 9,73% годовых (взвешенная ипотечная ставка на вторичном рынке недвижимости) (31 декабря 2022 года: 9,35%);
- Темпы инфляции – 4,00% - 5,00% годовых (31 декабря 2022 года: 4,00% - 5,00% годовых);
- При отсутствии исторической информации по договорам на парковочные места Группа рассматривала исторические данные по аналогичным парковочным местам.

Расчет чистой стоимости реализации парковочных мест связан с существенными неопределенностями, и резерв под обесценение является оценочным.

Следующая таблица показывает изменения основных исходных данных и чувствительность оценки резерва под обесценение:

30 июня 2023			
Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)	
Рост ставки дисконтирования	2%	10%	689
Рост ставки инфляции	2%	-2%	(112)
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	(1)	8%	533
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не законтрактованным площадям	-2%	3%	205
31 декабря 2022			
Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)	
Рост ставки дисконтирования	2%	7%	263
Рост ставки инфляции	2%	-10%	(403)
Снижение оборачиваемости готовой продукции	(1)	4%	143
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не законтрактованным площадям	-2%	3%	139

d) Залоги

По состоянию на 30 июня 2023 года запасы, балансовая стоимость которых составила 120 688 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 113 259 млн. руб.), переданы в залог под обеспечение кредитов и проектного финансирования, см. примечание 15.

е) Затраты на приобретение строительных проектов (земельные участки)

В следующей таблице показаны платежи за приобретение строительных проектов (земельных участков), а также сопутствующие расходы в отчетном периоде.

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Затраты на приобретение прав на земельные участки в отчетном периоде	5 508	11 651
включая платежи за изменение вида разрешенного использования земельных участков	1 287	1 089
Арендные платежи за земельные участки	393	459
Итого	5 901	12 110

12 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн. руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Долгосрочная дебиторская задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	1 576	1 544
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(715)	(8)
Долгосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	861	1 536
Прочая дебиторская задолженность	21	36
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	-	(3)
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	21	33
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	882	1 569
Краткосрочная дебиторская задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	8 282	7 447
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(860)	(809)
Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	7 422	6 638
Авансы выданные	13 002	12 613
Резерв под обесценение авансов выданных	(152)	(144)
Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва	12 850	12 469
НДС к возмещению	6 610	7 343
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	450	336
Прочие налоги к возмещению	185	152
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	184	142
Прочая дебиторская задолженность	3 186	3 243
	10 615	11 216
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(1 046)	(1 271)
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	9 569	9 945
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	29 841	29 052
Итого	30 723	30 621

По состоянию на 30 июня 2023 года нефинансовые активы, представленные авансами поставщикам, НДС и прочими налогами к возмещению, составили 20 095 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 19 938 млн. руб.).

13 Денежные средства и их эквиваленты

млн. руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Денежные средства в банках, в рублях	1 004	1 162
Денежные средства в банках, прочая валюта	13	288
Денежные средства в кассе	2	1
Переводы в пути	58	-
Краткосрочные депозиты (со сроком менее 3-х месяцев)	24 610	22 360
Итого	25 687	23 811

Группа размещает денежные средства в крупных российских банках с кредитными рейтингами, присвоенными российскими рейтинговыми агентствами, на уровне ruAAA, ruAA+, ruAA, ruA+, ruA, ruA-.

По состоянию на 30 июня 2023 года наиболее существенная часть денежных средств и их эквивалентов, размещенных в одном банке, составила 8 867 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 9 456 млн. руб.). По состоянию на 30 июня 2023 года у Группы имеются непогашенные кредиты и займы от банка, в котором она удерживает наиболее существенную часть денежных средств и их эквивалентов, на сумму 63 664 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 66 304 млн. руб.).

Остаток денежных средств на эскроу-счетах – дополнительная информация

млн. руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Эскроу-счета	47 875	60 362

Изменения в составе денежных средств на эскроу-счетах непризнанных в балансе в отчетном периоде указаны в таблице ниже.

млн. руб.	2023	2022
Остаток на 1 января	60 362	59 752
Поступление денежных средств на эскроу-счета	18 876	18 509
Приобретение дочерней организации	-	12 130
Раскрытие эскроу-счетов	(31 363)	(13 075)
Остаток на 30 июня	47 875	77 316

14 Капитал и резервы

а) Дивиденды

В первом полугодии 2023 года Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды (в первом полугодии 2022 года - не объявляла и не выплачивала).

Руководствуясь принципом равного обращения со всеми акционерами, Совет директоров Компании отложил рассмотрение вопроса о выплате дивидендов до снятия действующих ограничений.

б) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основан на прибыли, приходящейся на долю держателей обыкновенных акций Компании, поделенной на средневзвешенное количество находящихся в обращении акций в отчетном периоде, составившем 383 441 416 штуки (в первом полугодии 2022 года: 383 441 416 штуки). У Компании нет акций с потенциальным разводняющим эффектом.

15 Кредиты и займы

В данном примечании указана информация о договорных условиях предоставленных Группе кредитов и займов.

млн. руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	8 710	12 423
Обеспеченное проектное финансирование	51 490	51 273
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	1 729	306
Необеспеченные выпущенные облигации	19 889	9 968
	81 818	73 970
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	9 034	7 751
Краткосрочная часть обеспеченного проектного финансирования	7 450	3 489
Краткосрочная часть необеспеченных банковских и прочих кредитов	701	2 705
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	164	5 173
Итого	17 349	19 118

.

Условия и график погашения задолженности

Условия непогашенных кредитов указаны в таблице ниже

млн. руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка на 30 июня	Год погашения	30 июня 2023		31 декабря 2022	
				Номинальна я стоимость	Балансовая стоимость	Номинальна я стоимость	Балансова я стоимость
Обеспеченные банковские кредиты							
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - 10,75%	2024	21 741	21 198	23 462	22 792
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,65% - 4%	2026	13 086	12 152	5 320	4 679
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	КС ЦБ РФ + 3%	2027	11 714	11 662	12 449	12 354
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - 13,75%	2025	10 004	9 873	18 841	18 317
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,05%	2030	6 976	6 570	5 478	4 970
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	КС ЦБ РФ + 2,35%	2024	6 090	6 082	7 835	7 820
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,70% - 4%	2027	5 056	4 779	1 323	1 213
Обеспеченный банковский кредит	рубль	0,01% - 11,01%	2023	2 752	2 740	2 647	2 647
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 4%	2028	1 007	816	173	144
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,5%	2024	584	512	-	-
Обеспеченный банковский кредит	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,7%	2025	331	300	-	-
Итого обеспеченные банковские кредиты				79 341	76 684	77 528	74 936

млн. руб.				30 июня 2023		31 декабря 2022	
	Валюта	Номинальная процентная ставка на 30 июня	Год погашения	Номинальна я стоимость	Балансовая стоимость	Номинальна я стоимость	Балансова я стоимость
Необеспеченные банковские и прочие кредиты							
Необеспеченный банковский кредит	рубль	7,15% - 10,40%	2025	2 379	2 380	100	100
Необеспеченный банковский кредит	рубль	0,01%	2023	50	50	100	100
Итого необеспеченные банковские и прочие кредиты				2 429	2 430	200	200
Необеспеченные выпущенные облигации							
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	9,10% - 13,70%	2026	20 164	20 053	10 027	9 995
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	7,95%	2023	-	-	5 148	5 146
Итого необеспеченные выпущенные облигации				20 164	20 053	15 175	15 141
Итого				101 934	99 167	92 903	90 277

По состоянию на 30 июня 2023 года средневзвешенная номинальная процентная ставка по текущему кредитному портфелю составила 7,05% годовых (31 декабря 2022 года: 5,22% годовых).

Банковские кредиты обеспечены запасами балансовой стоимостью 120 688 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 113 259 млн. руб.) (см. примечание 11), залогами акций и долей дочерних компаний, которые совместно представляют собой 89 774 млн. руб. в чистых активах¹ (31 декабря 2022 года: 88 614 млн. руб. в чистых активах) и денежными средствами на залоговых счетах в сумме 5 млн. руб. (31 декабря 2022 года: залога денежных средств нет).

По состоянию на 30 июня 2023 года сумма неиспользованной кредитной линии, которая в будущем может быть использована для операционной деятельности и расчета по капитальным обязательствам, составляет 150 487 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 154 964 млн. руб.).

В соответствии с условиями кредитных договоров и условиями выпуска облигаций от Группы требуется соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий (ковенант).

По состоянию на 30 июня 2023 года по ряду кредитных договоров были нарушены нефинансовые условия. Обязательства не были перенесены в состав краткосрочной задолженности ввиду того, что по кредитным договорам, по условиям которых данные нарушения являются основаниями для досрочного погашения задолженности, Группа получила отказ от претензий со стороны банка на отчетную дату. По состоянию на 31 декабря 2022 года также были получены отказы от претензий со стороны банка.

¹ Чистые активы оценены по индивидуальной отчетности соответствующих компаний согласно МСФО.

16 Резервы

млн. руб.	Резерв на строительство о соц объектов	Резерв на перенесен ные работы	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв по судебным искам	Итого
Остаток на 1 января 2022	8 111	331	117	124	8 683
Начисление резерва	458	1 280	43	145	1 926
Начисление резерва в результате приобретения дочерней организации	355	137	285	16	793
Использование резерва	-	(735)	(27)	(17)	(779)
Высвобождение дисконта	363	-	-	-	363
Восстановление резерва	(67)	7		(17)	(77)
Остаток на 30 июня 2022	9 220	1 020	418	251	10 909
Остаток на 1 января 2023	8 419	436	406	200	9 461
Начисление резерва	1 294	1 065	28	98	2 485
Использование резерва	(2 537)	(839)	(33)	(31)	(3 440)
Высвобождение дисконта	739	-	-	-	739
Восстановление резерва	-	(18)	-	(90)	(108)
Остаток на 30 июня 2023	7 915	644	401	177	9 137
Долгосрочные резервы	-	-	396	-	396
Краткосрочные резервы	7 915	644	5	177	8 741
Остаток на 30 июня 2023	7 915	644	401	177	9 137

а) Резерв на гарантийный ремонт

Резерв на гарантийный ремонт преимущественно относится к жилым помещениям, проданным в отчетном периоде. Резерв основан на оценках с учетом исторического опыта от продажи указанных помещений. Группа ожидает, что расходы в среднем будут понесены в течение трех следующих лет. Резерв на гарантийный ремонт относится к завершенным строительным работам.

б) Резерв на перенесенные работы

Группа учитывает резерв по обязательствам о дополнительных расходах, связанных с благоустройством и другими работами после завершения строительства жилого здания. Резерв оценивается на основе исторического опыта. Группа ожидает, что расходы будут понесены в течение следующего года.

с) Резерв под судебные иски

Группа учитывает резерв под судебные иски при наличии вероятности наступления ответственности предприятия, для погашения обязательств по которой возникнет необходимость оттока ресурсов.

д) Резерв на строительство социальных объектов

Резерв на строительство социальных объектов включает в себя обязательства Группы по строительству объектов социальной инфраструктуры, а также резерв по обременительным договорам который начисляется в момент, когда становится вероятным, что совокупные затраты по договору превысят совокупную выручку.

17 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн. руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
<i>Долгосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	401	16 933
Арендные обязательства	9 108	4 596
Прочая кредиторская задолженность	261	1 449
	9 770	22 978
<i>Краткосрочная</i>		
Обязательства по договорам	13 563	12 045
Торговая кредиторская задолженность	24 816	11 977
НДС к уплате	5 170	5 531
Задолженность по заработной плате	980	1 450
Прочие налоги к уплате	497	360
Арендные обязательства	3 260	3 215
Прочая кредиторская задолженность	5 154	5 994
	39 877	28 527
Итого	63 210	63 550

Обязательства по договорам представляют собой авансы от покупателей.

Краткосрочная торговая кредиторская задолженность преимущественно представлена обязательством на сумму 19 802 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 23 168 млн. руб., из которых 16 340 млн. руб. были отражены в составе долгосрочной торговой кредиторской задолженности и 6 828 млн. руб. в составе краткосрочной торговой кредиторской задолженности) за покупку 88% уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ» (компания, владеющей земельным участком в Москве) к оплате в 2024 г.

Существенное изменение арендных обязательств на 30 июня 2023 года обусловлено заключением дополнительных соглашений к договорам аренды земли за смену назначения земельных участков по проекту «Shagal» на сумму 5 655 млн. руб. Актив в форме права пользования отражен в составе Запасов.

По состоянию на 30 июня 2023 года, нефинансовые обязательства, представленные обязательствами по договорам, НДС, прочими налогами к уплате и обязательствами по строительству социальной инфраструктуры, учтенных в составе резервов составили 27 423 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 26 355 млн. руб.).

Пояснения о существенных изменениях обязательств по договорам в отчетном периоде указаны в примечании 5.

18 Финансовые инструменты

а) Классификация и справедливая стоимость

В таблице ниже показана балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, включая их уровни иерархии справедливой стоимости.

млн. руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
	Амортизируемая стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
30 июня 2023					
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Торговая дебиторская задолженность	8 283	8 283	-	7 772	7 772
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	2 345	2 345	-	2 187	2 187
Займы выданные	338	338	-	212	212
Денежные средства и их эквиваленты	25 687	25 687	25 687	-	25 687
	36 653	36 653	25 687	10 171	35 858
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Обеспеченные банковские кредиты	(17 744)	(17 744)	-	(18 182)	(18 182)
Обеспеченное проектное финансирование	(58 940)	(58 940)	-	(57 376)	(57 376)
Необеспеченные банковские кредиты	(2 430)	(2 430)	-	(2 336)	(2 336)
Необеспеченные выпущенные облигации	(20 053)	(20 053)	(19 682)	-	(19 682)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(43 981)	(43 981)	-	(41 852)	(41 852)
	(143 148)	(143 148)	(19 682)	(119 746)	(139 428)

млн. руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
	Амортизи- руемая стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
31 декабря 2022					
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Торговая дебиторская задолженность	8 174	8 174	-	8 014	8 014
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов	2 147	2 147	-	2 138	2 138
Займы выданные	277	277	-	139	139
Денежные средства и их эквиваленты	23 811	23 811	23 811	-	23 811
	34 409	34 409	23 811	10 291	34 102
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Обеспеченные банковские кредиты	(20 174)	(20 174)	-	(19 859)	(19 859)
Обеспеченное проектное финансирование	(54 762)	(54 762)		(44 529)	(44 529)
Необеспеченные банковские кредиты	(3 011)	(3 011)	-	(2 946)	(2 946)
Необеспеченные выпущенные облигации	(15 141)	(15 141)	(14 129)	-	(14 129)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(45 615)	(45 615)	-	(42 392)	(42 392)
	(138 703)	(138 703)	(14 129)	(109 726)	(123 855)

Справедливая стоимость финансовых активов, возникших в результате применения льготной ставки по кредитам с покрытием средствами на счетах эскроу приблизительно равна их балансовой стоимости.

Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств рассчитывается методом количественной оценки договорных денежных потоков и оставшихся договорных сроков погашения, дисконтированных по следующим ставкам:

	Фактор дисконтирования	30 июня 2023	31 декабря 2022
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в течение периода	9,86%	9,35%
Займы выданные			
Необеспеченные банковские кредиты и выпущенные облигации, торговая и прочая кредиторская задолженность	Средневзвешенные процентные ставки по облигациям АО "Эталон- Финанс"	12,82%	12,63%

19 Операции со связанными сторонами

а) Операции с участием руководящих сотрудников и членов их семей

(i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, ключевые руководящие сотрудники получили следующее вознаграждение, учтенное в составе расходов на персонал:

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Заработная плата и премии	137	159
	137	159

б) Операции со связанными сторонами под контролем ПАО «АФК Система»

(i) Выручка

млн. руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	2023	2022	30 июня 2023	31 декабря 2022
Прочие связанные стороны	99	441	302	280
	99	441	302	280

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

(ii) Расходы

млн. руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	2023	2022	30 июня 2023	31 декабря 2022
Прочие связанные стороны	(311)	(35)	597	1 255
	(311)	(35)	597	1 255

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

(iii) Займы

млн. руб.	Сумма займов выданных/полученных		Задолженность	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	2023	2022	30 июня 2023	31 декабря 2022
Займы выданные	-	-	2	73
Займы полученные	100	-	(3 012)	(2 911)
	100	-	(3 010)	(2 838)

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

(iv) Прочие операции

млн. руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	2023	2022	30 июня 2023	31 декабря 2022
Денежные средства и их эквиваленты в связанных банках	4 476	21 662	863	261
Прибыль от инвестиций в ассоциированные и другие организации	-	6	-	(19)
Приобретение земельных участков	-	-	(230)	(205)
Проценты по депозитам	34	499	-	-
Проценты к оплате	(122)	(132)	(3)	(34)
	4 388	22 035	630	3

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

В течении отчетного периода по договору проектного финансирования совместного предприятия, учитываемого в по методу долевого участия, была заложена 50% доля в его уставном капитале. На 30 июня 2023 года сумма залога составила 140 млн. руб. (31 декабря 2022 года: залога нет).

20 События после отчетной даты

17 июля 2023 года на заседании Совета директоров Компании было принято решение о прекращении листинга глобальных депозитарных расписок Компании (ГДР) на Лондонской фондовой бирже (LSE). Компания обратилась в Управление по финансовому надзору Великобритании (FCA) с просьбой прекратить листинг ГДР Компании, и к Лондонской фондовой бирже с просьбой отменить допуск ГДР к торгам на Основном рынке биржи. В соответствии с Правилами листинга, листинг ГДР на Лондонской фондовой бирже прекратился 16 августа 2023 года.

7 июля 2023 года Банк России принял решение о регистрации проспекта эмиссии ГДР Компании и разрешил публичное обращение ГДР Компании в Российской Федерации. После прекращения листинга на Лондонской фондовой бирже Компания сохраняет листинг ГДР на Московской бирже.

4 августа 2023 года был принят Федеральный Закон № 414-ФЗ, который ввел налог на сверхприбыль для ряда компаний, зарегистрированных в Российской Федерации, величина средней налогооблагаемой прибыли которых за годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021, превышает 1 млрд. рублей. Это налог разового характера, рассчитываемый как превышение средней арифметической величины налогооблагаемой прибыли за годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021, над средней арифметической величиной налогооблагаемой прибыли за годы, закончившиеся 31 декабря 2019 и 2018, умноженное на налоговую ставку 10%.

Налог на сверхприбыль уплачивается не позднее 28 января 2024 года, при этом налогоплательщик имеет право уменьшить сумму начисленного налога на сверхприбыль на сумму налогового вычета. Размер налогового вычета определяется как сумма обеспечительного платежа, уплаченная в течение периода с 1 октября по 30 ноября 2023 года, при этом налоговый вычет не может превышать половину суммы налога, исчисленного в порядке, установленном ФЗ.

Ряд дочерних организаций Группы подпадают под критерии обложения данным налогом. С учетом намерений осуществить обеспечительный платеж в сроки, указанные выше, руководство Группы оценивает сумму начисления налога на сверхприбыль в размере 309 млн. руб., который будет отражен по статье текущий налог на прибыль в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе во второй половине года, заканчивающегося 31 декабря 2023 года.

Финансовые события

После отчетной даты Группа погасила кредиты и займы, не погашенные по состоянию на 30 июня 2023 года, на общую сумму 5 612 млн. руб.

После отчетной даты Группа получила дополнительные транши по кредитам на общую сумму 8 287 млн. руб. по номинальным процентам ставкам 0,01%-14,90% с погашением до 2030 года.

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО (в отношении которой не проводилась обзорная проверка)

Нижеследующие показатели, не относящиеся к МСФО, необходимо рассматривать и учитывать в дополнение, но не вместо информации, указанной в консолидированной финансовой отчетности. Данные показатели не были единообразно рассчитаны всеми компаниями, в том числе в отрасли, в которой ведет деятельность Группа. Таким образом, используемые Группой показатели, не предусмотренные требованиями МСФО, могут быть несопоставимы с аналогичными показателями и данными, которые предоставляют другие компании.

Группа считает, что скорректированное соотношение чистой задолженности к скорректированной прибыли до уплаты процентов, налогов и учета амортизации (ЕВITDA), совместно с оценками, рассчитанными согласно МСФО, дает полезную информацию и дополнительное понимание ключевых результатов ее деятельности. Данную информацию, не относящуюся к МСФО, необходимо рассматривать и учитывать в дополнение, но не вместо информации, указанной в консолидированной финансовой отчетности.

Отношение скорректированной чистой задолженности к скорректированной ЕВITDA

млн. руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Кредиты и займы	99 167	93 088
Денежные средства и их эквиваленты	(25 687)	(23 811)
Обязательства по договорам в отчетном сегменте "Жилая недвижимость"	12 138	8 944
Запасы в стадии строительства, см. примечание	(121 722)	(119 600)
Скорректированный Чистый долг	(36 104)	(41 379)
	За 12 месяцев, закончившихся 30 июня 2023	2022
Валовая прибыль	29 440	23 742
Общие и административные расходы	(7 693)	(5 889)
Коммерческие расходы	(5 385)	(4 655)
Скорректированный результаты от операционной деятельности	16 362	13 198
Амортизация, включая активы в форме права пользования	1 162	561
ЕВITDA	17 524	13 759
Распределение цены сделки (РРА) от покупки "Эталон-Финанс" (до 2022 года Лидер-Инвест), учтенной в себестоимости продаж	1 997	2 488
Скорректированный показатель ЕВITDA	19 521	16 247
Скорректированный показатель Чистый долг/ЕВITDA	(1,85)	(2,44)

Скорректированный чистый долг представляет собой суммарную величину кредитов и займов за вычетом денежных средств и их эквивалентов, а также банковских депозитов на срок более 3 месяцев, за вычетом договорных обязательств в сегменте «Жилая недвижимость», и за вычетом стоимости объектов незавершенного строительства. Скорректированный чистый долг показывает чистую задолженность Группы и является индикатором общей устойчивости показателей статей баланса.

Скорректированная EBITDA представляет собой валовую прибыль за последние 12 месяцев, скорректированную на общехозяйственные и административные расходы, коммерческие расходы, обесценение и амортизацию, а также эффект распределения цены сделки от покупки дочерней организации.

Результатом является эквивалент прибыли (убытка) за период до учета финансовых расходов, расходов на оплату налога на прибыль, обесценения и амортизации, эффекта распределения цены сделки, убытка от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, прибыли от выгодной покупки бизнеса, а также прочих операционных расходов.

Группа считает, что скорректированная EBITDA будет полезна инвесторам, поскольку она представляет собой индикатор устойчивости и эффективности текущих коммерческих операций, в том числе отражает возможность Группы финансировать дискреционные расходы, например, капитальные расходы и прочие инвестиции, а также возможность привлекать и обслуживать долговые обязательства.

Отношение скорректированной чистой задолженности к скорректированной EBITDA используют кредиторы, рейтинговые агентства, а также прочие заинтересованные участники рынка.

Отношение чистой корпоративной задолженности к скорректированной EBITDA

Чистый корпоративный долг представляет собой чистый долг, скорректированный на сумму проектного финансирования (финансирование с покрытием балансом на эскроу-счетах).

млн. руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Кредиты и займы	99 167	93 088
Обеспеченное проектное финансирование	(58 940)	(54 762)
Итого корпоративные кредиты и займы	40 227	38 326
Денежные средства и их эквиваленты	(25 687)	(23 811)
Чистый корпоративный долг	14 540	14 515
Чистый корпоративный долг/скорректированный EBITDA	0,74	0,77

Изменение в распределении цены сделки (PPA) от приобретения АО «Эталон-Финанс» (до 4 апреля 2022 года – АО «Лидер-Инвест»), учтенное в составе основных средств, инвестиционной недвижимости и запасов

PPA является значимым не операционным фактором, который существенно влияет на финансовые результаты Группы и продолжит оказывать существенное влияние в течение следующих нескольких лет. Раскрытие данной информации позволяет повысить прозрачность отчетности, а также позволяет пользователям финансовой отчетности верно оценивать эффект PPA на финансовые результаты.

млн. руб.	2023	2022
Остаток на 1 января	14 198	16 485
Учтено в составе себестоимости	(646)	(960)
Восстановление убытка от обесценения запасов, признанного в составе выручки при расторжении контракта	-	209
Учтено в прочих расходах	-	29
Остаток на 30 июня	13 552	15 763

Годовая прибыль, скорректированная на эффект распределения цены сделки (РРА) от приобретения АО «Эталон-Финанс», а также прибыли от выгодной покупки «ЮИТ Россия»

млн. руб.	2023	2022
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
(Убыток)/прибыль за период	(2 119)	11 672
РРА в составе себестоимости	646	960
Восстановление убытка от обесценения запасов, признанного в составе выручки при расторжении контракта	-	(209)
РРА в составе прочих расходов	-	(29)
Налоговый эффект	(129)	(144)
Прибыль от выгодной покупки	-	(12 038)
(Убыток)/прибыль за период до эффекта распределения цены сделки	(1 602)	212