

Группа «А101»

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая отчетность
за шесть месяцев, закончившихся
30 июня 2025 года (неаудированная)

ГРУППА «А101»

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	1
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	2
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	3
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	4
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	5
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	6
ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ:	
1. Организация	7
2. Выручка	11
3. Себестоимость	12
4. Общие и административные расходы	13
5. Финансовые доходы и расходы	13
6. Прочие операционные расходы, нетто	14
7. Налог на прибыль	14
8. Расходы на оплату труда	15
9. Инвестиционная недвижимость	15
10. Оценка инвестиционной недвижимости	16
11. Финансовые вложения	16
12. Недвижимость для продажи	17
13. Дебиторская задолженность и предоплаты	18
14. Денежные средства и их эквиваленты	18
15. Капитал	18
16. Долговые обязательства	19
17. Торговая и прочая кредиторская задолженность	20
18. Доходы будущих периодов	20
19. Оценочные обязательства	21
20. Сделки со связанными сторонами	22
21. Основные дочерние организации	23
22. События после отчетной даты	24

ГРУППА «А101»

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА

Руководство несет ответственность за подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности ООО «А101», отражающей консолидированное финансовое положение ООО «А101» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 30 июня 2025 года, а также консолидированные результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за 6 месяцев, закончившихся на эту дату, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности («МСФО») IAS 34 «Промежуточная финансовая отчетность» («МСФО (IAS) 34»).

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т. ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы;
- рациональность и целесообразность бухгалтерских суждений и предпосылок;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО (IAS) 34;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы;
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, была утверждена руководством 27 августа 2025 года.

От имени руководства

Операционный директор

27 августа 2025 года


Д.В. Горелов

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Участнику и Совету директоров ООО «А101»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемого промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении ООО «А101» и его дочерних предприятий («Группа») по состоянию на 30 июня 2025 года и связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, об изменениях в собственном капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, а также выборочных пояснительных примечаний. Руководство несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» («МСФО (IAS) 34»). Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

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

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с МСФО (IAS) 34.

Турушев Сергей Евгеньевич
Руководитель задания
АО ДРТ
(ОПНЗ № 12006020384)



Москва, Россия
27 августа 2025 года

ГРУППА «А101»

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года*
Активы			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	9	151 581	151 656
Основные средства		4 180	3 987
Долгосрочные финансовые вложения	11	3 009	2 792
Отложенные налоговые активы		198	429
Прочие внеоборотные активы		16	19
Итого внеоборотные активы		158 984	158 883
Оборотные активы			
Недвижимость для продажи	12	62 050	60 901
Активы по договорам	2	92 387	79 291
Дебиторская задолженность и предоплаты	13	54 488	50 515
Авансовые платежи по налогу на прибыль		818	1 956
Прочие оборотные активы		1 215	1 552
Прочие запасы		1 326	1 158
Денежные средства и их эквиваленты	14	9 269	15 507
Итого оборотные активы		221 553	210 880
Итого активы		380 537	369 763
Капитал и резервы			
Уставный капитал	15	8 837	8 837
Нераспределенная прибыль		132 197	145 609
Итого капитал		141 034	154 446
Долгосрочные обязательства			
Долговые обязательства	16	102 642	95 977
Отложенные налоговые обязательства		38 163	40 766
Оценочные обязательства	19	4 638	4 309
Доходы будущих периодов	18	4 291	4 547
Долгосрочные обязательства по аренде		10	6
Итого долгосрочные обязательства		149 744	145 605
Краткосрочные обязательства			
Предоплаты по договорам реализации недвижимости, государственным контрактам и договорам генерального подряда	2	7 513	6 254
Долговые обязательства	16	40 006	21 781
Торговая и прочая кредиторская задолженность	17	16 947	18 130
Задолженность по налогу на прибыль		3 458	2 306
Оценочные обязательства	19	21 835	21 241
Итого краткосрочные обязательства		89 759	69 712
Итого обязательства		239 503	215 317
Итого собственный капитал и обязательства		380 537	369 763

*- Сравнительная информация была пересмотрена в результате выделения задолженности по налогу на прибыль отдельной строкой из состава торговой и прочей кредиторской задолженности, так как такое представление соответствует требованиям МСФО.

ГРУППА «А101»

**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И
ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года*
Выручка	2	73 839	52 897
Себестоимость	3	(33 845)	(21 122)
Валовая прибыль		39 994	31 775
Коммерческие расходы		(3 229)	(2 801)
Общие и административные расходы	4	(4 858)	(4 248)
Прочие операционные расходы, нетто	6	(719)	(857)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	9	-	138
Изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки		(338)	(161)
Изменение в резерве под снижение стоимости построенной недвижимости		-	3
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		16	2 071
Операционная прибыль		30 866	25 920
Финансовые доходы	5	1 111	2 682
Финансовые расходы	5	(13 852)	(8 594)
Прибыль до налогообложения		18 125	20 008
Расход по налогу на прибыль	7	(4 537)	(3 916)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		13 588	16 092

*- Сравнительная информация была пересмотрена в результате выделения коммерческих расходов отдельной строкой из состава общих, административных и коммерческих расходов, так как такое представление соответствует индустриальной практике.

ГРУППА «А101»**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ
В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей)**

	<u>Уставный капитал</u>	<u>Нераспределен- ная прибыль</u>	<u>Итого капитал</u>
1 января 2024 года	8 837	91 568	100 405
Взносы участника	-	50	50
Дивиденды	-	(1 768)	(1 768)
Эффект от досрочного погашения займа, выданного компанией, находящейся под общим контролем с Группой за вычетом налога на прибыль	-	3 112	3 112
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	-	16 092	16 092
30 июня 2024 года	8 837	109 054	117 891
1 января 2025 года	8 837	145 609	154 446
Выдача займа компании, находящейся под общим контролем с Группой	-	(27 000)	(27 000)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	-	13 588	13 588
30 июня 2025 года	8 837	132 197	141 034

ГРУППА «А101»

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за отчетный период		13 588	16 092
Корректировки:			
Расход по налогу на прибыль	7	4 537	3 916
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	9	-	(138)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		(16)	(2 071)
Амортизация		169	108
Увеличение резерва под ожидаемые кредитные убытки		338	161
Уменьшение резервов под снижение стоимости построенной недвижимости		-	(3)
Финансовые доходы	5	(1 111)	(2 682)
Финансовые расходы	5	13 852	8 594
Изменение долгосрочных оценочных обязательств		-	1 002
Прочие		2	5
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		31 359	24 984
Увеличение договорных активов, предоплат и дебиторской задолженности		(24 753)	(46 857)
Увеличение краткосрочных оценочных обязательств		595	3 992
Увеличение недвижимости для продажи		(991)	(10 214)
Уменьшение прочих оборотных активов		338	-
Увеличение прочих запасов		(174)	(687)
(Уменьшение)/ увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности		(2 174)	1 062
Увеличение предоплат по договорам реализации недвижимости, государственным контрактам и договорам ген. подряда		1 258	1 111
Денежные средства, полученные от/ (использованные в) операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		5 458	(26 609)
Налог на прибыль уплаченный		(4 623)	(1 017)
Проценты уплаченные*		(8 057)	(2 407)
Проценты полученные		905	10 038
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности		(6 317)	(19 995)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств		(438)	(1 566)
Поступления от продажи основных средств		85	14
Займы выданные		-	(122)
Погашение займов выданных		-	19 105
Приобретение инвестиционной собственности		(66)	(173)
Поступления от продажи инвестиционной собственности		10	-
Чистые денежные средства, (использованные в)/ полученные от инвестиционной деятельности		(409)	17 258
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выпуска облигаций		-	500
Привлечение кредитов и займов		59 973	39 224
Погашение кредитов и выдача займов		(59 485)	(10 920)
Взносы участника		-	50
Дивиденды выплаченные		-	(29 351)
Чистые денежные средства, полученные от/ (использованные в) финансовой деятельности		488	(497)
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(6 238)	(3 234)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		15 507	8 545
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		9 269	5 311

* Проценты уплаченные включают корректировку по проектному финансированию, связанную с пересчетом долговых обязательств Группы по рыночным ставкам, в сумме 6 498 млн. руб. за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 1 485 млн. руб.). При этом, фактически уплаченные проценты по договорам проектного финансирования составили 4 млн. руб. за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 2 млн. руб.).

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей)

1. ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «А101» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее – «Группа») представляют собой акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в Российской Федерации (РФ). Материнской организацией Группы является Международная компания ООО «Баламер» (далее – «материнская компания»).

По состоянию на 30 июня 2025 года стороной, обладающей конечным контролем, являлась Гудаева Заира Саид-Селимовна (31 декабря 2024 года: Билан Абдурахимович Ужахов).

Основной деятельностью Группы является инвестирование в проекты строительства жилых домов и реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг. Группа получает доход главным образом от продажи завершенных объектов жилой и коммерческой недвижимости, а также от сдачи в аренду завершенных объектов коммерческой недвижимости.

Рейтинговое агентство АКРА 27 ноября 2024 года присвоило рейтинг Компании на уровне A(ru), прогноз по рейтингу – стабильный.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» 8 декабря 2024 года присвоило рейтинг Компании на уровне ruA, прогноз по рейтингу – стабильный.

Рейтинговое агентство «НКР» 24 марта 2025 года присвоило кредитный рейтинг Компании на уровне «A+.ru» со стабильным прогнозом.

По состоянию на 30 июня 2025 года зарегистрированный офис Компании находится по адресу: 108801, город Москва, район Коммунарка, поселок Коммунарка, улица Фитаревская, дом 14, строение 1.

По состоянию на 30 июня 2025 года на территории Российской Федерации работали 26 компаний Группы (по состоянию на 31 декабря 2024 года: 26 компаний Группы), на территории Республики Беларусь – 1 компания Группы (по состоянию на 31 декабря 2024 года: 1 компания Группы). Группа ведет свою деятельность в Российской Федерации. Основные дочерние предприятия группы указаны в Примечании 21.

Операционные сегменты Группы согласно МСФО (IFRS) 8 представлены сегментом строительства жилых и нежилых помещений, сегментом государственных контрактов по строительству социально значимых объектов и объектов городской инфраструктуры, сегментом fee-девелопмента. Поскольку показатели последних не удовлетворяют количественным критериям для представления в качестве самостоятельных отчетных сегментов, вся деятельность Группы представлена единым отчетным сегментом. Группа оценивает сегментные показатели на основе прибыли до налогообложения, рассчитанной в соответствии с МСФО.

Деятельность Группы не подвержена сезонному влиянию.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, была утверждена руководством Группы 27 августа 2025 года.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей)

Операционная среда

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 и 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.

Заявление о соответствии

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Компании Группы ведут бухгалтерский учет в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – «РСБУ»). РСБУ существенно отличаются от Международных стандартов финансовой отчетности (далее - «МСФО»). В связи с этим в консолидированную финансовую информацию, которая была подготовлена на основе форм российской бухгалтерской информации компаний, были внесены соответствующие корректировки, необходимые для представления данной консолидированной финансовой информации в соответствии с МСФО.

Настоящая отчетность не включает всю информацию и пояснения, которые подлежат раскрытию в полной годовой консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО.

Группа не включила в отчетность ту информацию, которая дублирует содержание последней проаудированной годовой консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, в частности, учетные политики и детальную информацию по счетам в случае отсутствия существенных изменений в сумме или природе счета, поэтому данная отчетность должна рассматриваться совместно с аудированной годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, которая была подготовлена в соответствии с МСФО.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей)

Применимость допущения непрерывности деятельности Группы

Данная финансовая отчетность подготовлена на основе допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

С начала 2025 года ключевая ставка сохранялась на уровне 21% годовых до июня 2025 года, когда регулятор понизил ее значение до 20% годовых. В июле 2025 года Банк России пересмотрел размер ключевой ставки с 20% до 18%.

На момент утверждения отчетности сохраняется только программа льготной семейной ипотеки.

Учитывая вышеизложенные события и их влияние на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем следуя общей тенденции отрасли, при этом руководство Группы не ожидает значительного падения продаж в рамках утвержденного бюджета и будет предпринимать необходимые усилия для выполнения бюджетного плана, а также применять различные меры к стимулированию спроса со стороны покупателей.

Оценивая возможность осуществлять деятельность непрерывно, Группа принимала во внимание основные риски и неопределенности, включая инфляционные риски в отношении удорожания строительных материалов и расходов на оплату труда, нехватки рабочего персонала, доступные и неиспользованные источники кредитования на отчетную дату, а также прогнозируемое выполнение обязательств по финансируемым проектам, ожидаемую будущую непрерывность спроса, а также основные очередные платежи, связанные с погашением кредитных обязательств.

Группа не ожидает, что в будущем возникнет дефицит строительных материалов или разрывы цепочек поставок в результате действия иностранных санкций. Цены на основные строительные материалы не привязаны к иностранной валюте.

Отрицательный поток денежных средств по операционной деятельности является следствием законодательного регулирования строительной отрасли и специфики отражения затрат, осуществляемых из заемных средств проектного финансирования в период строительства объекта.

Положительный денежный поток формируется при раскрытии эскроу счетов путем перечисления денежных средств на счета застройщика после получения разрешения на ввод объектов строительства в эксплуатацию. По состоянию на 30 июня 2025 года остаток денежных средств на счетах эскроу покупателей составляет 180 180 млн. руб., из них 165 151 млн. руб. планируется к раскрытию в течение следующих 12 месяцев после отчетной даты.

Расчеты по проектному финансированию осуществляются в рамках финансовой деятельности.

Погашение долга и процентов по проектному финансированию в рамках соответствующего проекта осуществляется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и раскрытия счета эскроу.

Группа обеспечила проектное финансирование всех текущих строительных проектов. Для новых проектов Группа планирует поддерживать сбалансированное соотношение текущих заемных денежных средств и полученных денежных средств на эскроу счетах.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей)

С учетом вышеизложенного, а также принимая во внимание историю высокой рентабельности выручки, доступности финансовых ресурсов и наличия в собственности крупного земельного банка под реализацию девелоперских проектов, Группа пришла к заключению об обоснованности применения допущения о непрерывности деятельности при составлении консолидированной финансовой отчетности.

Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

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

Существенные положения учетной политики

Учетная политика, применяемая в данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, а также методы расчета совпадает с той, которая применялась при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за 2024 год за исключением:

- расчета расходов по налогу на прибыль; и
- влияния применения пересмотренных стандартов, поправок и интерпретаций, вступивших в силу на 1 января 2025 года.

Расходы по налогу на прибыль

При оценке расходов по налогу на прибыль за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 и 2024 годов, руководство Группы, следуя требованиям Международного стандарта финансовой отчетности 34 «Промежуточная финансовая отчетность», применило ожидаемую годовую эффективную ставку налога на прибыль в целом за год, заканчивающийся 31 декабря 2025 и 2024 годов, соответственно. Такие ожидания и расчеты по своей природе (например, оценка невычитаемых расходов и необлагаемых налогом доходов) требуют от руководства значительных суждений, что может привести к существенному отклонению оценок величины налога на прибыль и ставок, примененных при подготовке данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности от фактических результатов за соответствующие годовые отчетные периоды, заканчивающиеся 31 декабря 2025 и 2024 годов.

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, при расчете расходов по налогу на прибыль руководство применило ожидаемую годовую эффективную ставку налога на прибыль в размере 25% (30 июня 2024 года: 19,5%) к прибыли до налога на прибыль. Ожидаемая годовая эффективная ставка налога на прибыль период-к-периоду была существенным образом пересмотрена и увеличилась в основном в связи с увеличением базовой ставки налога на прибыль с 1 января 2025 до уровня 25%, в то время как в прошлом отчетном периоде базовая ставка составляла 20%. Более подробную информацию можно найти в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, подготовленной в соответствии с МСФО.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей)

Новые и пересмотренные МСФО, примененные впервые

При подготовке данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группа применила ряд поправок к МСФО, выпущенных СМСФО, которые имеют обязательное применение в отношении учетных периодов, начинающихся 1 января 2025 года.

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к МСФО (IAS) 21	«Отсутствие возможности обмена валют»	1 января 2025 года

Указанные поправки к стандартам не оказали существенного влияния на промежуточную сокращенную консолидированную отчетность Группы за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года.

2. ВЫРУЧКА

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Выручка от продаж недвижимости по договорам долевого участия, а также по договорам купли-продажи будущей вещи, признанная в течение времени	66 869	48 994
Выручка от продаж недвижимости, признанная одновременно по договорам купли-продажи	1 973	1 346
Выручка по подрядным работам	3 000	1 629
Выручка от торговой деятельности и прочая выручка, признанная одновременно	1 344	841
Выручка от операционной аренды	653	87
Итого	73 839	52 897

Выручка от продаж объектов по эскроу по договорам долевого участия, признанная в течение времени за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, составила 66 299 млн. руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, составила 48 441 млн. руб.).

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей)

Изменение обязательств по договорам долевого участия реализации недвижимости и договорам подряда в течение периода:

	Активы по договорам	Договорные обязательства
Остаток на 1 января 2024 года	48 737	(7 573)
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	2 072
Признанная выручка по договорным обязательствам, возникшим в течение периода	-	65
Признанная выручка, учтенная в составе договорных активов в течение периода	48 486	-
Капитализация расходов на субсидирование ипотеки	786	-
Оплаты, полученные от покупателей недвижимости в течение периода	-	(3 013)
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	(14 999)	-
Начисление компонента финансирования и корректировки вознаграждения на величину экономии по проектному финансированию в течение отчетного периода	(7 942)	(235)
Остаток на 30 июня 2024 года	75 068	(8 684)
Остаток на 1 января 2025 года	79 291	(6 254)
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	3 487
Признанная выручка по договорным обязательствам, возникшим в течение периода	-	157
Признанная выручка, учтенная в составе договорных активов в течение периода	66 225	-
Капитализация расходов на субсидирование ипотеки	1 816	-
Оплаты, полученные от покупателей недвижимости в течение периода	-	(4 648)
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	(47 951)	-
Начисление компонента финансирования и корректировки вознаграждения на величину экономии по проектному финансированию в течение отчетного периода	(6 994)	(255)
Остаток на 30 июня 2025 года	92 387	(7 513)

3. СЕБЕСТОИМОСТЬ

		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Себестоимость реализации недвижимости по договорам долевого участия и договорам продажи будущей вещи, признанная в течение времени	12	28 179	17 901
Себестоимость реализации недвижимости, признанная одновременно по договорам купли-продажи	12	957	766
Себестоимость по подрядным работам		3 213	1 626
Себестоимость торговой деятельности		956	372
Прочие расходы, признанные одновременно		540	457
Итого		33 845	21 122

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей)

4. ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года*
Оплата труда	8	1 599	2 175
Консультационные и прочие профессиональные услуги		1 040	814
Офисные расходы		1 154	668
Налог на имущество и земельный налог		929	521
Амортизация		136	70
Итого		4 858	4 248

*- Сравнительная информация была пересмотрена в результате выделения коммерческих расходов отдельной строкой из состава общих, административных и коммерческих расходов, так как такое представление соответствует индустриальной практике.

5. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Финансовые доходы		
Проценты по займам выданным	218	1 994
Проценты по депозитам	893	520
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	-	150
Прочие финансовые доходы	-	18
Итого	1 111	2 682
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Финансовые расходы		
Проценты к уплате по проектному финансированию	11 289	7 119
Проценты к уплате по корпоративному долгу	1 733	1 149
Процентные расходы, признанные в соответствии с МСФО 15	255	235
Эффект от модификации условий кредитных соглашений	203	-
Прочие финансовые расходы	372	91
Итого	13 852	8 594

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей)

6. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, НЕТТО

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Расходы на благотворительность	(529)	(244)
Списание невозмещаемого налога на добавленную стоимость по внутригрупповым операциям	-	(545)
Изменение резерва по сомнительным долгам	10	9
Госпошлины	(8)	(2)
Результат от списания дебиторской/кредиторской задолженности (Расходы) / доходы по штрафам, пеням, неустойкам, нетто	(95)	(71)
Прибыль / (убыток) от реализации имущественных прав и прочего имущества	3	(3)
Прочее	(20)	(11)
Итого прочие операционные расходы, нетто	(719)	(857)

7. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Расход по текущему налогу на прибыль	6 910	2 348
(Доход) / расход по отложенному налогу	(2 373)	1 568
Итого	4 537	3 916

Ниже представлена таблица расчета теоретического расхода по налогу на прибыль по МСФО по текущей ставке 25% (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 20%):

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Прибыль до налогообложения	18 125	20 008
Текущая ставка налога	25%	20%
Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль по текущей ставке	(4 532)	(4 002)
Невычитаемые разницы и необлагаемые доходы:		
Эффект порядка налогообложения паевых инвестиционных фондов, входящих в Группу	270	405
Прочие необлагаемые доходы и невычитаемые расходы, нетто	(275)	(319)
Расходы по налогу на прибыль	(4 537)	(3 916)

Ставка налога (25%) в таблице выше применима к налогооблагаемой прибыли в Российской Федерации за отчетный период (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 20%).

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей)

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года в составе отложенных налоговых активов Группы признаны отложенные налоговые активы в сумме 3 649 млн. руб., сформированные вычитаемыми временными разницами от внутригрупповых операций за 2024 год. Ожидается, что данные вычитаемые разницы будут реализовываться в последующие периоды. Связанные с ними отложенные налоговые активы были признаны исходя из оценки руководства, что вероятность их успешной реализации является высокой, однако к моменту, когда они начнут влиять на текущий налог на прибыль, на данную оценку будут оказывать влияние будущие обстоятельства. Аналогичных операций в периоде за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025, не было.

8. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Заработная плата и бонусы	1 254	1 751
Отчисления в Пенсионный Фонд РФ	215	288
Социальные выплаты и прочие отчисления в фонды	81	108
Прочие расходы на оплату труда	49	28
Итого расходы на оплату труда	1 599	2 175

В состав представленных выше расходов по оплате труда не были отнесены следующие расходы по заработной плате, понесенные Группой: заработная плата персонала коммерческого департамента в сумме 748 млн. руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 724 млн. руб.) и заработная плата проектных групп, непосредственно выполняющих работы по реализации строительных проектов Группы (Примечание 12).

9. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Прим.	Земельные участки	Прочие объекты инвестиционной недвижимости	Итого
1 января 2024 года		134 554	307	134 861
Приобретение		-	173	173
Изменение справедливой стоимости	10	137	1	138
30 июня 2024 года		134 691	481	135 172
1 января 2025 года		146 375	5 281	151 656
Приобретение		72	11	83
Выбытие		(3)	-	(3)
Реклассификация в недвижимость для продажи	12	(155)	-	(155)
30 июня 2025 года		146 289	5 292	151 581

Группа владеет объектами инвестиционной недвижимости на правах собственности. Реклассификация инвестиционной недвижимости происходит в том случае, если земельный участок переходит в состав недвижимости для продажи в момент начала строительства.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей)

10. ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные допущения, используемые для оценки инвестиционной недвижимости Группы, не изменились по сравнению с 31 декабря 2024 года.

Средняя стоимость гектара земли по видам разрешенного использования, с указанием площади таких земель в составе инвестиционной недвижимости Группы, на каждую отчетную дату имеет следующие значения:

Вид разрешенного использования	30 июня 2025 года		31 декабря 2024 года	
	млн. руб./га	площадь, га	млн. руб./га	площадь, га
Многоэтажного жилищного строительства	101,85	1 234	102,41	1 232
Индивидуального жилищного строительства	23,00	261	22,85	261
Промышленного назначения	41,32	3	41,32	3
Сельскохозяйственного назначения	5,56	109	5,56	109
Размещения коммерческих объектов	114,50	121	116,40	116
Прочие	2,91	12	2,91	12

В результате проведенной переоценки земельных участков за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, связанной с изменением вида разрешенного использования, признана прибыль в размере 137 млн. руб. За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года переоценки земельных участков не проводилось поскольку руководство считает, что признаки изменения справедливой стоимости отсутствуют.

11. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Долгосрочные финансовые вложения

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Займы выданные	3 384	3 167
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(375)	(375)
Итого	3 009	2 792

Справедливая стоимость долгосрочного займа, пересчитанного по рыночной ставке, по состоянию на 30 июня 2025 года составила 2 477 млн. руб. (на 31 декабря 2024 года: 2 165 млн. руб.). Оценка справедливой стоимости займа выданного относится к иерархии 3 уровня по состоянию на 30 июня 2025 и 31 декабря 2024 года. Справедливая стоимость займа выданного была рассчитана с использованием метода дисконтированных денежных потоков с применением средней процентной ставки доходности по котируемым облигациям девелоперских компаний, имеющих тот же кредитный рейтинг, что и компании-заемщики Группы. По состоянию на 30 июня 2025 года Группа использовала ставку 27,83% (на 31 декабря 2024 года: 28,73%) в качестве рыночной ставки стоимости заимствований для целей расчета справедливой стоимости займа выданного.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей)

Обесценение займов выданных

В течение отчетного периода при оценке резерва под убытки по займам выданным изменений в методах оценки или значительных допущениях не происходило.

В представленной ниже таблице указано движение ожидаемых кредитных убытков, признанных в отношении долгосрочных займов выданных:

	12-ти месячные ожидаемые кредитные убытки
1 января 2025 года	375
Движение резерва	-
30 июня 2025 года	375

12. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ ПРОДАЖИ

Балансовая стоимость незавершенного строительства и готовой продукции представлена ниже:

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Незавершенное строительство	55 550	56 056
Готовая продукция	6 500	4 845
Итого	62 050	60 901

Движение недвижимости для продажи представлено в таблице ниже:

	Прим.	Готовая продукция	Незавершенное строительство	Итого
1 января 2024 года		2 161	33 538	35 699
Поступление (СМР и прочие затраты)		-	22 091	22 091
Создание резерва по завершению строительства социальных объектов	19	-	6 774	6 774
Реклассификация в готовую продукцию		582	(582)	-
Реализация	3	(766)	(17 901)	(18 667)
30 июня 2024 года		1 977	43 920	45 897
1 января 2025 года		4 845	56 056	60 901
Поступление (СМР и прочие затраты)		-	28 245	28 245
Создание резерва по завершению строительства социальных объектов	19	-	1 885	1 885
Реклассификация в готовую продукцию		2 612	(2 612)	-
Перевод из инвестиционной недвижимости	9	-	155	155
Реализация	3	(957)	(28 179)	(29 136)
30 июня 2025 года		6 500	55 550	62 050

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию четыре дома проекта «Скандинавия Центр», два дома проекта «Дзен-кварталы», один дом проекта «Бунинские кварталы», а также два объекта нежилого назначения: многофункциональный центр с наземным паркингом и многоэтажный наземный паркинг.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей)

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию один дом проекта «Прокшино».

В состав поступлений периода по незавершенному строительству включена заработная плата проектных групп, непосредственно выполняющих работы по реализации строительных проектов Группы в разрезе соответствующих проектов в сумме 3 214 млн. руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 2 101 млн. руб.).

Незавершенное строительство в сумме 35 808 млн. руб. будет завершено более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2024 года: 31 692 млн. руб.).

13. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРЕДОПЛАТЫ

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Торговая дебиторская задолженность	4 899	4 749
Прочая дебиторская задолженность	9 257	6 176
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(1 212)	(917)
Итого финансовые инструменты	12 944	10 008
Предоплаты	40 794	40 684
НДС к возмещению	2 310	1 596
Прочие налоги к возмещению	237	75
Резерв по сомнительным долгам	(1 797)	(1 848)
Итого нефинансовые инструменты	41 544	40 507
Итого	54 488	50 515

14. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Денежные средства в кассе и банках	8 947	14 446
Банковские депозиты	322	1 061
Итого	9 269	15 507

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

Счета эскроу	180 180	182 967
Итого денежные средства и эквиваленты, включая счета эскроу	189 449	198 474

Процентные ставки по размещению банковских депозитов по состоянию на 30 июня 2025 года составляли от 18,30% до 18,40% (на 31 декабря 2024 года: от 19,90% до 21,25%).

15. КАПИТАЛ

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года уставный капитал представлен долями ООО «А101» и полностью оплачен.

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей)

16. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

30 июня 2025 года	Валюта	Номинальная ставка	Дата погашения кредита	Непогашенная сумма кредита	Долгосрочная часть	Краткосрочная часть	Справедливая стоимость
Кредитор							
Облигационный займ	RUB	17%	16.05.2027	500	500	-	500
АО «Россельхозбанк»	RUB	8,4%; КС+4%	25.12.2025- 15.12.2026	29 521	11 007	18 514	28 476
АО «Россельхозбанк»	RUB	0.01%-КС+6%	19.12.2025- 16.01.2029	112 627	91 135	21 492	112 627
Итого				142 648	102 642	40 006	141 603
31 декабря 2024 года	Валюта	Номинальная ставка	Дата погашения кредита	Непогашенная сумма кредита	Долгосрочная часть	Краткосрочная часть	Справедливая стоимость
Кредитор							
Облигационный займ	RUB	17%	16.05.2027	500	500	-	500
АО «Россельхозбанк»	RUB	8,4%	25.12.2025- 23.12.2025-	18 106	-	18 106	16 497
АО «Россельхозбанк»	RUB	0,01%-КС+4%	16.01.2029	99 152	95 477	3 675	99 152
Итого				117 758	95 977	21 781	116 149

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей)

31 мая 2024 года Группа выпустила биржевые облигации серии БО-001Р-01 объемом 500 млн. руб. и сроком размещения на 1 080 дней (3 года). Ставка купона составляет 17,0%. Купонный период – 30 дней. Возможность досрочного погашения биржевых облигаций по требованию их владельцев программой выпуска не предусмотрена.

По состоянию на 30 июня 2025 года обеспечением по банковским кредитам Группы с балансовой стоимостью 142 148 млн. руб. являлись 42 земельных участка, из которых 32 участка балансовой стоимостью 94 121 млн. руб. находилось в составе инвестиционной недвижимости, 10 участков в составе недвижимости для продажи балансовой стоимостью 13 935 млн. руб. на момент перевода в состав недвижимости для продажи и нежилое помещение стоимостью 1 246 млн. руб. в составе основных средств. Также обеспечением по банковским кредитам Группы с балансовой стоимостью 131 148 млн. руб. являлся залог долей/акций ряда компаний Группы, совокупные активы которых составили 340 679 млн. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 года обеспечением по банковскому кредиту Группы с балансовой стоимостью 117 258 млн. руб. являлись 50 земельных участков, из которых 39 участков балансовой стоимостью 95 358 млн. руб. находилось в составе инвестиционной недвижимости, 11 участков в составе недвижимости для продажи балансовой стоимостью 10 848 млн. руб. на момент перевода в состав недвижимости для продажи и нежилое помещение стоимостью 1 264 млн. руб. в составе основных средств. Также обеспечением по банковским кредитам Группы с балансовой стоимостью 117 258 млн. руб. являлся залог долей/акций ряда компаний Группы, совокупные активы которых составили 342 688 млн. руб.

17. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Торговая кредиторская задолженность	8 646	11 745
Задолженность по дивидендам	4 767	3 953
Итого финансовые инструменты	13 413	15 698
Прочие налоги к уплате	875	478
НДС к уплате	2 369	1 951
Прочая кредиторская задолженность	290	3
Итого нефинансовые инструменты	3 534	2 432
Итого	16 947	18 130

18. ДОХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
1 января	4 547	4 767
Уменьшение доходов будущих периодов на сумму комиссии по банковской гарантии	(36)	(84)
Списано в уменьшение себестоимости периода	(220)	(100)
30 июня	4 291	4 583

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей)

19. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Группа признает резерв в том случае, если в результате какого-либо события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность оттока экономических выгод для урегулирования данного обязательства.

Расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов, по которым уже признана выручка и соответствующая себестоимость проданных объектов.

Резерв на строительство объектов социального назначения представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов социального назначения, непосредственно связанных с реализацией проекта по жилищной застройке.

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года и 30 июня 2024 года, краткосрочные оценочные обязательства были начислены в следующих суммах:

	Резерв на расходы по завершению строительства социальных объектов	Резерв на расходы по завершению строительства объектов строительства	Резерв на оплату отпусков и прочие резервы	Итого
1 января 2024 года	12 829	431	1 136	14 396
Создание резерва	6 774	520	-	7 294
Использование резерва	(2 397)	(127)	(778)	(3 302)
30 июня 2024 года	17 206	824	358	18 388
1 января 2025 года	18 386	1 943	912	21 241
Создание резерва	1 885	1 206	147	3 238
Использование резерва	(1 488)	(919)	(237)	(2 644)
30 июня 2025 года	18 783	2 230	822	21 835

Группа создает резерв на строительство объектов социальной инфраструктуры с последующей передачей данных объектов на безвозмездной основе в собственность г. Москвы в общей сумме планируемых строительных затрат. По состоянию на 30 июня 2025 года резерв составил 18 783 млн. руб. (на 31 декабря 2024 года: 18 386 млн. руб.). Несмотря на то, что использование данного резерва ожидается позже, чем через 12 месяцев после отчетной даты, он был отражен в составе краткосрочных обязательств, т.к. Группа приняла на себя указанные обязательства в рамках операционного цикла с целью реализации текущих проектов девелопмента.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей)

Резерв по долгосрочной программе мотивации ключевому управленческому персоналу оценивается по приведенной стоимости и по состоянию на 30 июня 2025 года составляет 4 638 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2024 года: 4 309 млн. руб.), включая сумму налогов в размере 608 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2024 года: 565 млн. руб.)

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
1 января	4 309	1 306
Создание резерва	-	926
Эффект от приближения во времени	329	76
30 июня	4 638	2 308

Номинальная величина резерва по состоянию на 30 июня 2025 года составляет 5 384 млн. руб., включая сумму налога в размере 707 млн. руб. (на 31 декабря 2024: 5 384 млн. руб., включая сумму налога в размере 707 млн. руб.). Эффект дисконтирования при расчете приведенной стоимости по состоянию на 30 июня 2025 года составил 746 млн. руб.

20. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Остатки по расчетам и сделкам между компаниями Группы «А101» были исключены при консолидации, и информация о них в этом примечании не раскрывается.

Ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами.

Балансовые остатки компаний Группы по долгосрочной программе мотивации ключевому управленческому персоналу представлены в таблице ниже:

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Оценочные обязательства	(4 638)	(4 309)
Итого	(4 638)	(4 309)

Балансовые остатки компаний Группы со связанными сторонами, находящимися под общим контролем с Группой, представлены в таблице ниже:

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочные финансовые вложения	2 847	2 641
Дебиторская задолженность и предоплаты	29	31
Предоплаты по договорам реализации недвижимости	(36)	(48)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	(6)
Итого	2 840	2 618

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ) (в миллионах российских рублей)

Обороты компаний Группы со связанными сторонами, находящимися под общим контролем с Группой, составляют такие доходы / (расходы), как:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Взносы в некоммерческие организации	-	(310)
Процентные доходы	206	1 975
Итого	206	1 665

Краткосрочные и долгосрочные вознаграждения ключевому управленческому персоналу, отраженные в составе затрат на персонал, представлены ниже. За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, Группа изменила количественный состав сотрудников, относимых к ключевому управленческому персоналу.

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Расходы на персонал	108	1 565
Налоги и сборы, уплачиваемые с заработной платы	23	245
Итого расходы на ключевой персонал	131	1 810

21. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Основные дочерние организации Группы ниже:

	Страна регистрации	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
ООО «Специализированный застройщик «А101»	Россия	100%	100%
ООО «Проект-Град»	Россия	100%	100%
ООО «Авгур Эстейт»	Россия	100%	100%
АО «А101 Девелопмент»	Россия	100%	100%
АО «СУ-111»	Россия	100%	100%
ООО «СУ №112»	Россия	100%	100%
ООО «А101-Проект»	Россия	100%	100%
ООО «А101-ДИДЖИТАЛ»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «А101-Наследие»	Россия	100%	100%
ООО «А101-ТУРИЗМ»	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Микс»	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Диапазон»	Россия	51%	51%
ООО «А101-БелПроект»	Беларусь	100%	100%

22. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период с отчетной даты и до выпуска отчетности Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию два дома проекта «Скандинавия Центр» и один дом проекта «Прокшино» общей коммерческой площадью более 95 тыс. кв.м.