

Группа «А101»

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая отчетность
за шесть месяцев, закончившихся
30 июня 2024 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 О 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	10
3. Себестоимость	11
4. Общие, административные и коммерческие расходы	12
5. Финансовые доходы и расходы	12
6. Прочие операционные расходы, нетто	13
7. Налог на прибыль	13
8. Расходы на оплату труда	14
9. Инвестиционная недвижимость	14
10. Оценка инвестиционной недвижимости	14
11. Финансовые вложения	15
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	21
19. Оценочные обязательства	21
20. Сделки со связанными сторонами	23
21. Основные дочерние организации	24
22. События после отчетной даты	25

ГРУППА «А101»

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2024 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 2024 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 Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») IAS 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

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; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, была утверждена руководством 19 августа 2024 года.

От имени руководства

Исполнительный директор

19 августа 2024 года

А.С. Соколюк

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 2024 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 МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». 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 «Промежуточная финансовая отчетность».

Турушев Сергей Евгеньевич
Руководитель задания

АО ДРТ
(ОРНЗ № 12006020384)

19 августа 2024 года



ГРУППА «А101»

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ) (в миллионах российских рублей)

	Прим.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Активы			
Внеборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	9	135 172	134 861
Основные средства		2 735	1 275
Долгосрочные финансовые вложения	11	13 156	35 712
Отложенные налоговые активы		1 616	2 040
Прочие внеоборотные активы		111	83
Итого внеоборотные активы		152 790	173 971
Оборотные активы			
Недвижимость для продажи	12	45 897	35 699
Прочие оборотные активы		1 393	707
Краткосрочные финансовые вложения	11	518	500
Активы по договорам	2	75 068	48 737
Дебиторская задолженность и предоплаты	13	55 531	41 191
Налог на прибыль к возмещению		792	2 128
Денежные средства и их эквиваленты	14	5 311	8 545
Итого оборотные активы		184 510	137 507
Итого активы		337 300	311 478
Капитал и резервы			
Уставный капитал	15	8 837	8 837
Нераспределенная прибыль		109 054	91 568
Итого капитал		117 891	100 405
Долгосрочные обязательства			
Долговые обязательства	16	108 492	88 405
Отложенные налоговые обязательства		29 804	27 880
Оценочные обязательства	19	2 308	1 306
Доходы будущих периодов	18	4 583	4 767
Долгосрочные обязательства по аренде		18	5
Итого долгосрочные обязательства		145 205	122 363
Краткосрочные обязательства			
Предоплаты по договорам реализации недвижимости, государственным контрактам и договорам ген. подряда	2	8 684	7 573
Долговые обязательства	16	10 865	4 220
Торговая и прочая кредиторская задолженность	17	36 267	62 521
Оценочные обязательства	19	18 388	14 396
Итого краткосрочные обязательства		74 204	88 710
Итого обязательства		219 409	211 073
Итого собственный капитал и обязательства		337 300	311 478

ГРУППА «А101»

**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И
ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Выручка	2	52 897	26 153
Себестоимость	3	(21 122)	(12 833)
Валовая прибыль		31 775	13 320
Общие, административные и коммерческие расходы	4	(7 049)	(3 789)
Прочие операционные расходы, нетто	6	(857)	(1 918)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	9	138	18 060
Изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки		(161)	(15)
Изменение в резерве под снижение стоимости построенной недвижимости		3	31
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		2 071	-
Операционная прибыль		25 920	25 689
Финансовые доходы	5	2 682	2 467
Финансовые расходы	5	(8 594)	(4 472)
Прибыль до налогообложения		20 008	23 684
Расход по налогу на прибыль	7	(3 916)	(1 721)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		16 092	21 963

ГРУППА «А101»

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ) (в миллионах российских рублей)

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал
1 января 2023 года	8 837	108 027	116 864
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	-	21 963	21 963
30 июня 2023 года	8 837	129 990	138 827
1 января 2024 года	8 837	91 568	100 405
Взносы участника	-	50	50
Дивиденды (Примечание 15)		(1 768)	(1 768)
Эффект от досрочного погашения займа, выданного компании, находящейся под общим контролем с Группой за вычетом налога на прибыль (Примечание 11)	-	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

ГРУППА «А101»

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ) (в миллионах российских рублей)

		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
	Прим.		
Операционная деятельность			
Прибыль за год		16 092	21 963
Корректировки:			
Расход по налогу на прибыль	7	3 916	1 721
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	9	(138) (2 071)	(18 060) -
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		108	69
Амортизация		161	15
Увеличение резерва под ожидаемые кредитные убытки		(3)	(31)
Уменьшение резервов под снижение стоимости построенной недвижимости		(2 682)	(2 467)
Финансовые доходы	5	8 594	4 472
Финансовые расходы	5	1 002	-
Увеличение долгосрочных оценочных обязательств		5	(42)
Прочие			
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		24 984	7 640
(Увеличение) договорных активов, предоплат и дебиторской задолженности		(46 857)	(18 874)
Увеличение / (уменьшение) краткосрочных оценочных обязательств		3 992	(1 987)
(Увеличение) недвижимости для продажи		(10 214)	(4 645)
(Увеличение) прочих запасов		(687)	(70)
Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности		1 062	2 987
Увеличение предоплат по договорам реализации недвижимости, государственным контрактам и договорам ген. подряда		1 111	1 249
Денежные средства, использованные в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(26 609)	(13 700)
Налог на прибыль уплаченный		(1 017)	(3 431)
Проценты уплаченные		(2 407)	(2 678)
Проценты полученные		10 038	477
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности		(19 995)	(19 332)
Инвестиционная деятельность			
Приобретение основных средств		(1 566)	-
Поступления от продажи основных средств		14	-
Займы выданные		(122)	-
Погашение займов выданных		19 105	-
Приобретение инвестиционной недвижимости		(173)	(295)
Чистые денежные средства, полученные от / (использованные в) инвестиционной деятельности		17 258	(295)
Финансовая деятельность			
Поступления от выпуска облигаций		500	-
Привлечение кредитов и займов		39 224	17 516
Погашение кредитов и займов		(10 920)	(12 858)
Взносы участника		50	-
Дивиденды выплаченные		(29 351)	-
Чистые денежные средства от финансовой деятельности		(497)	4 658
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(3 234)	(14 969)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		8 545	17 994
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		5 311	3 025

ГРУППА «A101»

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

1. ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «A101» (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 2024 года стороной, обладающей конечным контролем, являлся Билан Абдурахимович Ужахов (31 декабря 2023 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 6 декабря 2023 года присвоило рейтинг Компании на уровне А(ru), прогноз по рейтингу – стабильный.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» 8 декабря 2023 года присвоило рейтинг Компании на уровне ruA, прогноз по рейтингу – стабильный.

По состоянию на 30 июня 2024 года зарегистрированный офис Компании находится по адресу: 108814, город Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, улица Фитаревская, дом 14, строение 1.

По состоянию на 30 июня 2024 года на территории Российской Федерации работали 26 компаний Группы (по состоянию на 31 декабря 2023 года: 24 компании Группы), на территории Республики Беларусь – 1 компания Группы (по состоянию на 31 декабря 2023 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 2024 года, была утверждена руководством Группы 19 августа 2024 года.

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2024 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 внутриполитической 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.

Влияние данных событий на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группы руководство Группы оценивает как незначительное, влияние возможных последующих изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группы сложно оценить.

Заявление о соответствии

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

Настоящая отчетность не включает всю информацию и пояснения, которые подлежат раскрытию в полной годовой консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Группа не включила в отчетность ту информацию, которая дублирует содержание последней проаудированной годовой консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023 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 2023 года, которая была подготовлена в соответствии с МСФО.

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.

ГРУППА «А101»

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

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 2024 года остаток денежных средств на счетах эскроу покупателей составляет 177 045 млн. руб., из них 107 973 млн. руб. планируется к раскрытию в течение 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.

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 промежуточной сокращенной 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.

ГРУППА «А101»

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

Существенные положения учетной политики

Учетная политика, применяемая в данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, а также методы расчета совпадают с той, которая применялась при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за 2023 год за исключением:

- расчета расходов по налогу на прибыль; и
- влияния применения пересмотренных стандартов, поправок и интерпретаций, вступивших в силу на 1 января 2024 года.

Расходы по налогу на прибыль

Группа рассчитывает расход по налогу на прибыль за период на основе налоговой ставки, которая будет применяться в отношении ожидаемой совокупной прибыли за год.

Новые и пересмотренные МСФО, примененные впервые

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к МСФО (IFRS) 16	«Обязательства по аренде в операции продажи с обратной арендой» «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных»;	1 января 2024 года
Поправки к МСФО (IAS) 1	«Долгосрочные обязательства с ковенантами»	1 января 2024 года
Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IAS) 7	«Соглашения о финансировании поставщика»	1 января 2024 года

Указанные стандарты и поправки к стандартам не оказали существенного влияния на промежуточную сокращенную консолидированную отчетность Группы за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года.

2. ВЫРУЧКА

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Выручка от продаж недвижимости по договорам долевого участия, а также по договорам купли-продажи будущей вещи, признанная в течение времени	48 994	21 626
Выручка от продаж недвижимости, признанная единовременно по договорам купли-продажи	1 346	1 952
Выручка по подрядным работам	1 629	1 461
Выручка от торговой деятельности и прочая выручка, признанная единовременно	841	994
Выручка от операционной аренды	87	120
Итого	52 897	26 153

Выручка от продаж объектов по эскроу по договорам долевого участия, признанная в течение времени за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, составила 48 441 млн. руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, составила 21 367 млн. руб.).

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2024 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 2023 года	34 344	(4 437)
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	950
Признанная выручка по договорным обязательствам, возникшим в течение периода	-	629
Признанная выручка учтенная в составе договорных активов в течение периода	21 508	-
Капитализация расходов на субсидирование ипотеки	2 133	
Оплаты, полученные от покупателей недвижимости в течение периода	-	(1 634)
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	(13 768)	-
Изменение оценки ожидаемых штрафов в составе размера вознаграждения застройщика	-	(658)
Начисление компонента финансирования и корректировки вознаграждения на величину экономии по проектному финансированию в течение отчетного периода	(1 482)	(97)
Остаток на 30 июня 2023 года	42 735	(5 247)
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)

3. СЕБЕСТОИМОСТЬ

Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
	2024 года	2023 года
Себестоимость реализации недвижимости по договорам долевого участия и договорам продажи будущей вещи, признанная в течение времени	12	17 901
Себестоимость реализации недвижимости, признанная единовременно по договорам купли-продажи	12	766
Себестоимость по подрядным работам	1 626	1 457
Себестоимость торговой деятельности	372	633
Прочие расходы, признанные единовременно	457	60
Итого	21 122	12 833

ГРУППА «А101»

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

4. ОБЩИЕ, АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Оплата труда	8	2 175
Маркетинговые и коммерческие расходы		2 726
Консультационные и прочие профессиональные услуги		814
Офисные и амортизационные расходы		738
Налог на имущество и земельный налог		521
Затраты на развитие образовательной среды		75
Итого	7 049	3 789

В составе маркетинговых и коммерческих расходов выше включена заработка плата персонала коммерческого департамента в сумме 724 млн. руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года: 351 млн. руб.).

5. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Финансовые доходы	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Проценты по займам выданным	1 994	1 680
Проценты по депозитам	520	420
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	150	-
Эффект от модификаций условий кредитных соглашений	-	340
Прочие финансовые доходы	18	27
Итого	2 682	2 467
Финансовые расходы		
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Проценты к уплате по проектному финансированию	7 119	2 106
Проценты к уплате по корпоративному долгу	1 149	2 269
Процентные расходы, признанные в соответствии с МСФО 15	235	97
Прочие финансовые расходы	91	-
Итого	8 594	4 472

ГРУППА «А101»

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

6. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, НЕТТО

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Расходы на благотворительность	(244)	(665)
Списание невозмещаемого налога на добавленную стоимость по внутригрупповым операциям	(545)	(1 236)
Изменение резерва по сомнительным долгам	9	(71)
Госпошлины	(2)	(6)
Результат от списания дебиторской/кредиторской задолженности	(71)	87
Доходы/ (расходы) по штрафам, пеням, неустойкам, нетто	10	(70)
Прибыль / (убыток) от реализации имущественных прав и прочего имущества	(3)	5
Прочее	(11)	38
Итого прочие операционные расходы, нетто	(857)	(1 918)

7. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Расход по текущему налогу на прибыль	2 348	1 026
Расход по отложенному налогу	1 568	695
Итого	3 916	1 721

Ниже представлена таблица расчета теоретического расхода по налогу на прибыль по МСФО по текущей ставке 20%:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Прибыль до налогообложения	20 008	23 684
Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль по ставке 20%	(4 002)	(4 737)
Невычитаемые разницы и необлагаемые доходы:		
Эффект порядка налогообложения паевых инвестиционных фондов, входящих в Группу	405	3 437
Списание отложенных налогов	-	(116)
Прочие необлагаемые доходы и невычитаемые расходы, нетто	(319)	(305)
Расходы по налогу на прибыль	(3 916)	(1 721)

Ставка налога (20%) в таблице выше применима к налогооблагаемой прибыли в Российской Федерации за отчетный период (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года: 20%).

ГРУППА «А101»

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

8. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Заработная плата и бонусы	1 751	809
Отчисления в Пенсионный Фонд РФ	288	328
Социальные выплаты и прочие отчисления в фонды	108	116
Прочие расходы на оплату труда	28	42
Итого расходы на оплату труда	2 175	1 295

В состав представленных выше расходов по оплате труда не были отнесены следующие расходы по заработной плате, понесенные Группой: заработка персонала коммерческого департамента и заработка 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 2023 года	110 778	282	111 060
Приобретение	575	-	575
Реклассификация в недвижимость для продажи	12 (11)	-	(11)
Изменение справедливой стоимости	10 18 060	-	18 060
30 июня 2023 года	129 402	282	129 684
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

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.

10. ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные допущения, используемые для оценки инвестиционной недвижимости Группы, не изменились по сравнению с 31 декабря 2023 года. Изменение стоимости ряда земельных участков инвестиционной недвижимости обусловлено изменением вида разрешенного использования данных земельных участков.

ГРУППА «А101»

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

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 2024 года		31 декабря 2023 года	
	млн. руб./га	площадь, га	млн. руб./га	площадь, га
Многоэтажного жилищного строительства	81,51	1 357	81,58	1 362
Индивидуального жилищного строительства	24,41	257	24,18	252
Промышленного назначения	32,61	5	32,61	5
Сельскохозяйственного назначения	4,97	106	5,79	110
Размещения коммерческих объектов	104,07	117	103,39	112
Прочие	5,34	12	5,34	12

В результате проведенной оценки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года признана прибыль от изменения справедливой стоимости земельных участков в размере 18 060 млн. руб. За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, в результате переоценки земельных участков, связанной с изменением вида разрешенного использования, признана прибыль в размере 137 млн. руб.

11. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Долгосрочные финансовые вложения

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Займы, выданные связанным сторонам	13 165	35 974
Займы, выданные третьим сторонам	417	309
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(426)	(571)
Итого	13 156	35 712

В октябре 2021 года Компания выдала заём Обществу с ограниченной ответственностью «Новая перспектива» (связанной стороне) в сумме 37 000 млн. руб. С даты заключения договора процентная ставка составляла 8,65% годовых, с 10 сентября 2023 года – в размере ключевой ставки Банка России + 2,65% годовых. Сумма займа предоставлена заемщику для цели приобретения до 49% акций Balamer Holdings Limited (материнская организация Компании). Тело и проценты по займу подлежат погашению 31 декабря 2026 года. Проценты также могут выплачиваться в любой момент по требованию заимодавца. Группа не планирует требовать досрочной уплаты процентов и классифицировала их в составе долгосрочных активов.

В декабре 2023 года Компания и Общество с ограниченной ответственностью «Новая перспектива» заключили дополнительное соглашение к договору займа, в котором определили, что проценты по договору займа будут начисляться исходя из ключевой ставки Банка России, но не более 10,5% годовых. Данная модификация была оценена руководством Группы как существенная. Эффект от модификации в размере 8 040 млн. руб. за вычетом налога на прибыль в сумме 1 607 млн. руб. был отнесен на уменьшение капитала Группы.

В первом полугодии 2024 года Общество с ограниченной ответственностью «Новая перспектива» осуществило досрочное погашение части займа в сумме 28 707 млн. руб., амортизированной стоимостью 24 817 млн. руб. Эффект от погашения займа в размере 3 143 млн. руб. за вычетом налога на прибыль был отражен в отчете об изменениях в собственном капитале.

ГРУППА «А101»

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

Справедливая стоимость необеспеченного займа, выданного связанной стороне, по состоянию на 30 июня 2024 года составила 11 979 млн. руб. (на 31 декабря 2023 года: 35 712 млн. руб.). Оценка справедливой стоимости займа выданного относится к иерархии 3 уровня по состоянию на 31 декабря 2023 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 2024 года Группа использовала ставку 20,4% (на 31 декабря 2023 года: 14,99%) в качестве рыночной ставки стоимости заимствований для целей расчета справедливой стоимости займа выданного.

Займы, выданные третьим сторонам, со сроком погашения в 2025 году до вычета ожидаемых кредитных убытков составляют 417 млн. руб. (на 31 декабря 2023 года: 309 млн. руб.).

Краткосрочные финансовые вложения

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Простые векселя	518	500
Итого	518	500

Краткосрочные финансовые вложения на 30 июня 2024 года представлены простыми векселями на сумму 518 млн. руб. (на 31 декабря 2023 года: 500 млн. руб.). Простые векселя были выданы в 2020 году банком АО «Россельхозбанк» со сроком платежа по предъявлении, но не ранее 29 декабря 2023 года и не позднее 8 января 2024 года. В 2023 году срок погашения векселя был продлен до 2 июля 2024 года. Рыночная стоимость данных ценных бумаг на 30 июня 2024 года и на 31 декабря 2023 года приближенно соответствует их балансовой стоимости.

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 отношении займа, выданного Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «А101» Обществу с ограниченной ответственностью «Новая перспектива» на 30 июня 2024 года сформирован резерв под ожидаемые кредитные убытки в размере 96 млн. руб. (на 31 декабря 2023 года: 262 млн. руб.).

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

	12-ти месячные ожидаемые кредитные убытки
1 января 2024 года	309
Создание резерва	21
30 июня 2024 года	330

ГРУППА «А101»

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

12. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ ПРОДАЖИ

Балансовая стоимость незавершенного строительства и готовой продукции представлена ниже:

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Незавершенное строительство	43 920	33 538
Готовая продукция	1 977	2 161
Итого	45 897	35 699

Движение недвижимости для продажи представлено в таблице ниже:

Прим.	Готовая продукция	Незавершенное строительство	Итого
1 января 2023 года	2 025	23 114	25 139
Поступление (СМР и прочие затраты)	-	13 045	13 045
Создание резерва по завершению строительства социальных объектов	19	-	1 938
Реклассификация в готовую продукцию		71	(71)
Реклассификация из инвестиционной недвижимости	9	-	11
Реализация	3	(1 129)	(9 554)
30 июня 2023 года	967	28 483	29 450
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
Реклассификация в готовую продукцию		582	(582)
Реализация	3	(766)	(17 901)
30 июня 2024 года	1 977	43 920	45 897

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

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию два дома проекта «Скандинавия Юг».

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 1 107 млн. руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года: 490 млн. руб.).

Незавершенное строительство в сумме 29 222 млн. руб. будет заверено через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2023 года: 20 135 млн. руб.).

ГРУППА «А101»

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

13. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРЕДОПЛАТЫ

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Торговая дебиторская задолженность	4 488	4 084
Прочая дебиторская задолженность	6 183	3 701
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(915)	(729)
Итого финансовые инструменты	9 756	7 056
Предоплаты	41 208	31 345
НДС к возмещению	6 158	4 514
Налоги к возмещению	103	17
Резерв под обесценение	(1 694)	(1 741)
Итого нефинансовые инструменты	45 775	34 135
Итого	55 531	41 191

14. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Денежные средства в кассе и банках	4 051	7 052
Банковские депозиты	1 235	1 493
Денежные средства на специальных счетах	25	-
Итого	5 311	8 545

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

Счета эскроу	177 045	123 881
Итого денежные средства и эквиваленты, включая счета эскроу	182 356	132 426

Процентные ставки по размещению банковских депозитов по состоянию на 30 июня 2024 года составляли от 15,2% до 15,4% (на 31 декабря 2023 года: от 14,50% до 16,05%).

15. КАПИТАЛ

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года уставный капитал представлен долями ООО «А101» и полностью оплачен.

В июне 2024 года материнской компанией Группы было принято решение о выплате дивидендов в размере 1 768 млн. руб.

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 2024 года Кредитор	Валюта	Номинальная ставка	Дата погашения кредита	Непогашенная сумма кредита	Долгосрочная часть	Краткосрочная часть	Справедливая стоимость
Облигационный заем АО «Россельхозбанк»	RUB	17%	16.05.2027	500	500	-	500
	RUB	8,4%	25.12.2025 31.03.2025-	20 197	15 567	4 630	18 643
АО «Россельхозбанк»	RUB	0.01%-КС+4.33%	22.11.2027	98 660	92 425	6 235	98 660
Итого				119 357	108 492	10 865	117 803
31 декабря 2023 года Кредитор	Валюта	Номинальная ставка	Дата погашения кредита	Непогашенная сумма кредита	Долгосрочная часть	Краткосрочная часть	Справедливая стоимость
Облигационный заем АО «Россельхозбанк»	RUB	6,35%	27.05.2024	515	-	515	515
	RUB	8,4%	25.12.2025 31.03.2025-	21 356	17 651	3 705	20 440
АО «Россельхозбанк»	RUB	0,01%-КС+4,33%	22.11.2027	70 754	70 754	-	70 754
Итого				92 625	88 405	4 220	91 709

ГРУППА «А101»

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

В декабре 2020 года Группа выпустила биржевые облигации серии БО-01 объемом 500 млн. руб. и сроком размещения на 1 092 дня (3 года). Ставка купона составляет 6,35%. Купонный период – 182 дня. 27 мая 2024 года биржевые облигации серии БО-01 были погашены.

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 2024 года обеспечением по банковским кредитам Группы с балансовой стоимостью 20 197 млн. руб. являлись 63 земельных участка, из которых 48 участков балансовой стоимостью 86 973 млн. руб. находилось в составе инвестиционной недвижимости, 15 участков в составе недвижимости для продажи балансовой стоимостью 8 238 млн. руб. на момент перевода в состав недвижимости для продажи, залог долей/акций ряда компаний Группы, совокупные активы которых составили 308 413 млн. руб., а также залог векселя АО «Россельхозбанк» балансовой стоимостью 518 млн. руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 года обеспечением по банковскому кредиту Группы с балансовой стоимостью 21 356 млн. руб. являлись 116 земельных участков, из которых 84 участка балансовой стоимостью 94 165 млн. руб. находилось в составе инвестиционной недвижимости, 31 участок в составе недвижимости для продажи балансовой стоимостью 8 992 млн. руб. на момент перевода в состав недвижимости для продажи, 1 участок в составе основных средств балансовой стоимостью 5 млн. руб. Также обеспечением по банковским кредитам Группы с балансовой стоимостью 92 110 млн. руб. являлся залог долей/акций ряда компаний Группы, совокупные активы которых составили 302 109 млн. руб., а также залог векселя АО «Россельхозбанк» балансовой стоимостью 500 млн. руб.

17. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Задолженность по дивидендам	19 335	46 918
Торговая кредиторская задолженность	9 383	9 704
Краткосрочные обязательства по аренде	5	2
Итого финансовые инструменты	28 723	56 624
НДС к уплате	6 668	5 279
Прочие налоги к уплате	692	617
Прочая кредиторская задолженность	184	1
Итого нефинансовые инструменты	7 544	5 897
Итого	36 267	62 521

ГРУППА «А101»

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

18. ДОХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ

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

В сентябре 2023 года Группа заключила соглашение о реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда на территории г. Москвы, предусматривающих строительство двух зданий многофункционального общественно-делового комплекса (бизнес-центров) на территории г. Москвы. В случае выполнения своих обязательств по строительству бизнес-центров Группа получит льготу по оплате изменения вида разрешенного использования земельных участков (далее – «ВРИ») на цели осуществления строительства многоквартирных жилых зданий.

В 2023 году руководство Группы решило, что у него появилась разумная уверенность, что Группа сможет выполнить свои обязательства по реализации инвестиционных проектов и признала льготу в размере 4 934 млн. руб. на момент признания в составе баланса доходов будущих периодов, одновременно уменьшив ранее начисленное долгосрочное обязательство по плате за изменение ВРИ на аналогичную сумму, с последующим признанием данных доходов в уменьшение себестоимости инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда в г. Москве по мере признания выручки от реализации этих проектов.

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.

ГРУППА «А101»

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

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года и 30 июня 2023 года, краткосрочные оценочные обязательства были начислены в следующих суммах:

	Резерв на расходы по завершению строительства социальных объектов	Резерв на расходы по завершению строительства объектов	Резерв на оплату отпусков и прочие резервы	Итого
1 января 2023 года	13 158	1 307	1 172	15 637
Создание резерва	1 938	1 313	-	3 251
Использование резерва	(2 963)	(1 278)	(997)	(5 238)
30 июня 2023 года	12 133	1 342	175	13 650
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

Группа создает резерв в рамках соглашения 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 2024 года резерв составил 16 689 млн. руб. (на 31 декабря 2023 года: 10 931 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.

Резерв по долгосрочной программе мотивации ключевому управленческому персоналу оценивается по приведенной стоимости и по состоянию на 30 июня 2024 года составляет 2 308 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2023 года: 1 306 млн. руб.), включая сумму налогов в размере 302 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2023 года: 171 млн. руб.)

	Резерв на прочие вознаграждения работникам
1 января 2024 года	1 306
Создание резерва	926
Эффект от приближения во времени	76
30 июня 2024 года	2 308

Номинальная величина резерва по состоянию на 30 июня 2024 года составляет 2 994 млн. руб., включая сумму налога в размере 393 млн. руб. (в 2023 году: 1 735 млн. руб., включая сумму налога в размере 228 млн. руб.). Эффект дисконтирования при расчете приведенной стоимости по состоянию на 30 июня 2024 года составил 686 млн. руб.

Номинальная величина резерва, начисленного за 6 месяцев 2024 года, составила 1 259 млн. руб., включая сумму налога в размере 165 млн. руб. Эффект от дисконтирования при расчете приведенной стоимости за отчетный период составил 333 млн. руб. (за 6 месяцев 2023 года резерв по долгосрочной программе мотивации ключевому управленческому персоналу не создавался).

ГРУППА «А101»

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

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 со связанными сторонами представлены в таблице ниже:

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочная программа мотивации ключевому управленческому персоналу	(2 308)	(1 306)
Итого	(2 308)	(1 306)

Балансовые остатки компаний Группы со связанными сторонами под общим контролем представлены в таблице ниже:

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Заём, выданный ООО «Новая перспектива»	13 069	35 706
Дебиторская задолженность и предоплаты	24	8
Предоплаты по договорам реализации недвижимости	(164)	(9)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(6)	(5)
Итого	12 923	35 700

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

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Взносы в некоммерческие организации	(310)	(66)
Процентный доход по займу, выданному ООО «Новая перспектива»	1 975	1 654
Итого	1 665	1 588

ГРУППА «А101»

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

Краткосрочные и долгосрочные вознаграждения управленческому персоналу, отраженные в составе затрат на персонал, представлены ниже:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Долгосрочное вознаграждение		
Долгосрочная программа мотивации ключевому управленческому персоналу	805	-
Налоги и сборы, уплачиваемые с заработной платы	121	-
Итого расходы на долгосрочное вознаграждение	926	-
Краткосрочное вознаграждение		
Расходы на персонал	760	617
Налоги и сборы, уплачиваемые с заработной платы	124	102
Итого расходы на краткосрочное вознаграждение	884	719
Итого расходы на ключевой персонал	1 810	719

Размер вознаграждения членам совета директоров и ключевым менеджерам определяется департаментом по персоналу на основании результатов работы каждого из руководителей.

21. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Основные дочерние организации Группы ниже:

Страна регистрации	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
ООО «Специализированный застройщик «А101»	Россия	100%
ООО «Проект-Град»	Россия	100%
ООО «Авгур Эстейт»	Россия	100%
АО «А101 Девелопмент»	Россия	100%
АО «СУ-111»	Россия	100%
ООО «СУ №112»	Россия	100%
ООО «А101-Проект»	Россия	100%
ООО «А101-ДИДЖИТАЛ»	Россия	100%
ООО «С3 «А101-Наследие»	Россия	100%
ООО «А101-ТУРИЗМ»	Россия	100%
ООО «СОЮЗ»	Россия	49%
ООО «Специализированный застройщик «МиКС»	Россия	100%
ООО «Специализированный застройщик «Диапазон»	Россия	51%
ООО «А101-БелПроект»	Беларусь	100%

На основании Решения Учредителей от 08 мая 2024 года было образовано ООО «Специализированный застройщик «Диапазон», и 15 мая 2024 года внесена соответствующая запись в ЕГРЮЛ о создании юридического лица. Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий.

На основании Решения единственного Учредителя от 14 мая 2024 года было образовано ООО «Специализированный застройщик «МиКС», и 17 мая 2024 года внесена соответствующая запись в ЕГРЮЛ о создании юридического лица. Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий.

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

22. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период с отчетной даты и до выпуска отчетности Банк России пересмотрел размер ключевой ставки с 16% до 18%.

12 июля 2024 года Президент Российской Федерации подписал Закон об изменениях налоговой системы на территории Российской Федерации, предусматривающий изменение базовой ставки налога на прибыль с 20% до 25% с 1 января 2025 года. Предлагаемые изменения окажут существенное влияние на финансовые результаты Группы как в течение второй половины года, заканчивающегося 31 декабря 2024 года, так и в будущих отчетных периодах. Если бы законодательная норма в части увеличения ставки по налогу на прибыль была бы по существу принята по состоянию на 30 июня 2024 года это бы привело к увеличению отложенных налоговых активов и обязательств на 404 млн. руб. и 7 451 млн. руб., соответственно с одновременным отражением этой разницы в составе расхода по налогу на прибыль в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в сумме 7 047 млн. руб. Руководство Группы в настоящий момент проводит более комплексную оценку всех эффектов от пересмотра налогообложения. Уточненная информация будет надлежащим образом раскрыта в консолидированной финансовой отчетности за год, заканчивающийся 31 декабря 2024 года.

2 июля 2024 года вексель РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» был погашен согласно договору. Сумма оплаты по векселю составила 500 млн. руб., сумма выплаченных процентов по векселю составила 18 млн. руб.