

ПАО «АПРИ»

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность

**по состоянию на 30 июня 2024 года и за шесть месяцев,
закончившихся на указанную дату**

г. Челябинск, 2024г.

ПАО «АПРИ»

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность

по состоянию на 30 июня 2024 года и за шесть месяцев,
закончившихся на указанную дату

Содержание

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности 3

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2024 года 5

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года 7

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года 8

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года 9

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности 11

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам обзорной проверки промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

Акционерам публичного акционерного общества «АПРИ»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемого промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении публичного акционерного общества «АПРИ» (ОГРН 1197456003360, далее – Компания) и его дочерних организаций (далее совместно именуемые «Группа») по состоянию на 30 июня 2024 года и связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации (далее – промежуточная консолидированная финансовая отчетность). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), включая требования МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в формировании вывода о данной промежуточной 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 финансовой информации включает 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 консолидированная финансовая отчетность не отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2024 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и движение денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии с МСФО, включая требования МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Прочие сведения

Аудит годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, и обзорная проверка промежуточной консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, соответственно были проведены другим аудитором, чьи заключения от 19 апреля 2024 года и от 25 августа 2023 года являются немодифицированными.

Винокуров Дмитрий Михайлович

Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 22006009642)

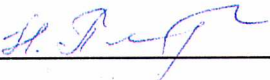


(подпись)



Полтина Надежда Петровна

Руководитель задания, по результатам которого составлено заключение (ОРНЗ 21606036254)



(подпись)

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Международный консультативно-правовой центр»,

117630, г. Москва, ул. Обручева, д. 23, корп. 3, эт. 11, пом. XXV, ком. 4И,

ОРНЗ 11606074503.

«28» августа 2024 года

	Прим	на 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	на 31 декабря 2023 года пересмотрено*
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	8	1 052 110	589 761
Отложенные налоговые активы		-	-
Долгосрочные инвестиции	9	255 544	1 355 109
Итого внеоборотных активов		1 307 654	1 944 870
Оборотные активы			
Запасы	10	18 849 990	12 168 008
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11	14 387 357	7 468 584
Авансы выданные	11	11 502 679	7 153 039
Инвестиции	9	753 055	741 646
Переплата по налогу на прибыль		18	1
Денежные средства**	13	1 369 977	4 161 252
Итого оборотных активов		46 863 076	31 692 530
Всего активов		48 170 730	33 637 400

* Некоторые суммы, приведенные в данном отчете, не согласуются с финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых приводится в Примечании 2.

**В состав статьи «Денежные средства и их эквиваленты» не включены денежные средства на счетах эскроу, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов (участников долевого строительства) в счёт уплаты цены и договора долевого участия в строительстве в сумме 8 568 545 тыс.руб. на 30 июня 2024 года (на 31 декабря 2023 года остатки денежных средств на счетах эскроу составляли 7 220 387 тыс.руб.)

	Прим	на 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	на 31 декабря 2023 года
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал	15		
Уставный капитал		1 024 763	1 024 763
Нераспределенная прибыль		3 954 332	3 233 943
Доля неконтролирующих участников		1 526 944	769 563
Всего собственного капитала		6 506 039	5 028 269
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	17	7 531 142	6 629 893
Отложенные налоговые обязательства		669 246	192 377
Долгосрочная кредиторская задолженность	18	471 159	419 930
Итого долгосрочных обязательств		8 671 547	7 242 200
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	17	18 719 049	14 667 775
Авансы полученные	18	9 778 943	3 979 794
Торговая и прочая кредиторская задолженность	18	2 423 416	2 300 653
Текущие обязательства по налогу на прибыль		60 904	14
Резервы	16	2 010 832	418 695
Итого краткосрочных обязательств		32 993 144	21 366 931
Всего обязательств		41 664 691	28 609 131
Всего собственного капитала и обязательств		48 170 730	33 637 400

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 августа 2024 года и от имени руководства ее подписали


Генеральный директор

Е.В. Козлов




Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова



Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим	За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2024 года (неаудированные данные)	30 июня 2023 года пересмотрено* (неаудированные данные)
Выручка	3	9 587 544	85 826
Себестоимость продаж		(5 358 329)	(44 299)
Валовая прибыль		4 229 215	41 527
Административные расходы	4(a)	(285 714)	(53 692)
Коммерческие расходы	4(b)	(370 575)	(69 197)
Изменение доли в чистых активах совместных/ ассоциированных компаний		(31 551)	961 163
Прочие доходы	4(c)	313 572	356 353
Прочие расходы	4(d)	(450 121)	(289 612)
Результаты операционной деятельности		3 404 826	946 542
Финансовые доходы	5	50 271	69 957
Финансовые расходы	5	(1 648 689)	(397 180)
Чистые финансовые (расходы)/доходы		(1 598 418)	(327 223)
Прибыль до налогообложения		1 806 408	619 319
Расходы по налогу на прибыль	7	(490 243)	(95 690)
		1 316 165	523 629
Прибыль и общий совокупный доход за год, в том числе приходящаяся на долю:		1 316 165	523 629
Акционерам компании		739 034	523 629
Держателям неконтролирующих долей		577 131	-

* Некоторые суммы, приведенные в данном отчете, не согласуются с финансовой отчетностью за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых приводится в Примечании 2.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 августа 2024 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Е.В. Козлов



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам
Е.Н. Бугрова

(Handwritten signature of E.N. Bugrova)

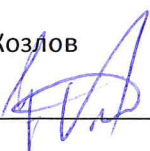
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Прим	Капитал, причитающийся собственникам Компании			Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2023 года	475 000	1 707 799	2 182 799	-	2 182 799
Общий совокупный доход за период					
Прибыль за 6 месяцев 2023 года	-	523 629	523 629	-	523 629
Итого общий совокупный доход за 6 месяцев 2023 года	-	523 629	523 629	-	523 629
Операции с собственниками Компании					
Итого операций с собственниками Компании	-	-	-	-	-
Остаток на 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	475 000	2 231 428	2 706 428	-	2 706 428
Остаток на 1 января 2024 года	1 024 763	3 233 943	4 258 706	769 563	5 028 269
Общий совокупный доход за период					
Прибыль за 6 месяцев 2024 года	-	739 034	739 034	577 131	1 316 165
Итого общий совокупный доход за 6 месяцев 2024 года	-	739 034	739 034	577 131	1 316 165
Операции с собственниками Компании					
Операции в результате объединения/продажи бизнеса	-	(18 645)	(18 645)	180 250	161 605
Итого операций с собственниками Компании	-	(18 645)	(18 645)	180 250	161 605
Остаток на 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	1 024 763	3 954 332	4 979 095	1 526 944	6 506 039

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 августа 2024 года и от имени руководства ее подписали

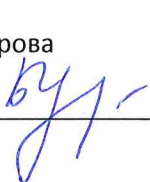
Генеральный директор

Е.В. Козлов




Заместитель генерального директора по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова



Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

		За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2024 года (неаудированные данные)	30 июня 2023 года (неаудированные данные)*
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Прибыль до налогообложения		1 806 408	619 319
Корректировки			
Амортизация	8	23 793	20 526
Операции в результате объединения бизнеса		(267 605)	-
Финансовые доходы		(50 271)	(69 957)
Финансовые расходы		1 648 689	638 622
Убыток от обесценения нефинансовых активов		5 612	6 569
Изменение доли в чистых активах совместных/ ассоциированных компаний		31 551	(961 163)
		3 198 177	253 916
Изменения			
Изменение запасов	10	(6 687 594)	(1 897 925)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	11	(6 932 202)	(1 166 493)
Изменение авансов выданных	11	(4 349 640)	(1 957 160)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	18	1 749 835	1 394 140
Изменение авансов полученных	18	5 799 149	681 060
Изменение резервов	16	1 592 137	2 834
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(5 630 138)	(2 689 628)
Налог на прибыль уплаченный		-	(7 714)
Проценты уплаченные	17	(1 112 368)	(184 819)
Чистый поток денежных средств, (использованных) в операционной деятельности		(6 742 506)	(2 882 161)
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Доходы от размещения денежных средств на депозитных счетах/овернайт		19 083	3 729
Инвестиции за вычетом денежных средств, приобретенных в результате объединения		476 512	(419 766)
Поступления от выбытия инвестиций		381 157	1 614
Выдано займов		(74 569)	(631 153)
Поступления от погашения займов		77 328	135
Приобретение основных средств		(49 601)	(20 877)
Чистый поток денежных средств, полученных/(использованных) в инвестиционной деятельности		829 910	(1 066 318)

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2024 года (неаудированные данные)	30 июня 2023 года (неаудированные данные)*
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Получение кредитов/займов	17	6 549 644	7 272 855
Погашение кредитов/займов	17	(2 598 413)	(366 952)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		3 951 231	6 905 903
Нетто увеличение/уменьшение денежных средств		(2 791 275)	2 957 424
Денежные средства на начало периода		4 161 252	1 810 393
Денежные средства на конец периода		1 369 977	4 767 817

* Некоторые суммы, приведенные в данном отчете, не согласуются с финансовой отчетностью за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых приводится в Примечании 2.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 августа 2024 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Е.В. Козлов



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

1	Отчитывающееся предприятие	12
2	Принципы составления финансовой отчетности	15
3	Выручка	17
4	Доходы и расходы	18
5	Нетто величина финансовых доходов/расходов.....	20
6	Расходы на вознаграждение работникам	20
7	Расход по налогу на прибыль	21
8	Основные средства	21
9	Инвестиции	22
10	Запасы.....	23
11	Дебиторская задолженность	23
12	Аренда	24
13	Денежные средства и их эквиваленты.....	25
14	Убыток от обесценения нефинансовых активов.....	26
15	Капитал	26
16	Резервы	26
17	Кредиты и займы	27
18	Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность	31
19	Финансовые активы и обязательства	32
20	Существенные дочерние предприятия	32
21	Условные активы и обязательства	34
22	Связанные стороны.....	35
23	События после отчетной даты	37
24	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО.....	38

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи некоторые свойства развивающегося рынка. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкуче с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

В феврале 2022 года на экономическую ситуацию в Российской Федерации отрицательно повлияли экономические последствия обострившегося военно-политического конфликта с Украиной. Объявленные рядом государств экономические санкции в отношении российских организаций привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках. Для снижения волатильности Банк России повысил ключевую ставку, а также ввел ряд других мер. Это обстоятельство повлекло за собой существенное снижение спроса на рынке недвижимости в моменте. В то же время Правительство Российской Федерации реализовало различные меры по поддержке как строительной отрасли, так и ее клиентов, в том числе путем продления ипотечных программ со льготной ставкой, действовавших в отчетном периоде, что позволило восстановить спрос на недвижимость.

В 2023 году в российской экономике быстро восстанавливался внутренний спрос, чему оказывал поддержку высокий рост кредитования – как в розничном, так и в корпоративном сегменте. Кредитный бум в потребительском и ипотечном кредитовании сопровождался значимым ухудшением стандартов кредитования и для предотвращения рисков Банк России ужесточал макропруденциальную политику. На фоне сокращения валютной выручки экспортеров и роста спроса на импорт произошли ослабление рубля и усиление волатильности на валютном рынке. Одновременно реализовались существенные проинфляционные риски: рост внутреннего спроса, опережающий возможности расширения выпуска и ослабление рубля в летние месяцы.

Для ограничения проинфляционных процессов и приближения инфляции к цели «вблизи 4%» в 2024 году Банк России с июля 2023 года повышал ключевую ставку с 7,5 до 18%. На фоне повышения ключевой ставки ипотечное кредитование на вторичном рынке замедлялось, что приводило к сокращению спроса и на первичном рынке (где льготные ипотечные программы пока обеспечивали высокий объем продаж). Из-за снижения продаж и уменьшения покрытия кредитов средствами на счетах эскроу возрастала стоимость заемных средств для финансирования строительства. В то же время уровень ставок для застройщиков был ниже, чем в целом по кредитам корпоративным заемщикам, благодаря накоплению средств на счетах эскроу, и большинство проектов имели достаточный запас устойчивости.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, а также события, связанные с развитием нестабильности на внешнеполитическом контуре, на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые могли бы рассматриваться как факторы неопределенности в отношении продолжения деятельности Группы и пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать

значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

(b) Организационная структура и деятельность

ПАО «АПРИ» и его дочерние предприятия зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью. ПАО «АПРИ» (далее – Компания) создано в результате реорганизации в форме преобразования юридического лица Общество с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг». Специализируясь на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории, Компания работает в качестве девелопера с 2014 года и является одним из лидеров строительной отрасли города Челябинска по объему возводимого жилья. В 2023 году группа заняла первое место в Челябинской области по объемам строительства с долей рынка более 36% согласно Аналитического отчета «Анализ рынка жилой недвижимости и лучших практик девелоперских компаний», подготовленного ООО «Аналитический центр Эксперт». В Екатеринбурге компания заняла 12 место.

Компания зарегистрирована по адресу: 454091, г. Челябинск, ул. Кирова, д. 159, офис 909, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг.

Стратегическим направлением развития компании является расширение географии присутствия на другие регионы РФ. В 2024 году компания продолжила осваивать новые рынки, стартовали продажи в г. Екатеринбурге (строительство проекта началось в 2022 году), ведется проектирование в рамках приобретенного проекта во Владивостоке, подготовка к проектированию и строительству в Краснодарском крае.

В целях ускорения темпов развития, диверсификации проектов и расширения регионов присутствия группа развивает направление оказания девелоперских услуг. Группа приобретает участки, формирует и утверждает градостроительную документацию проекта, а также пакет документов для получения проектного финансирования и продает частично права реализации данного проекта, оставаясь в качестве управляющего девелопера и имея интерес в качестве доли участия в проекте.

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ ГРУППЫ

- Клубный поселок «ТвояПривилегия» (г. Челябинск) - новый концептуальный поселок малоэтажной застройки с развитой современной инфраструктурой.

Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».

Общая площадь жилья в первой очереди Проекта составила 207,4 тыс. кв.м., строительство завершено

В 2022 году стартовало строительство второй очереди поселка общей площадью 400 тыс. кв.м. жилья. В 2023 году введено в эксплуатацию 58 тыс. кв.м. жилья и встроенных нежилых помещений, получено разрешение на строительство и ведутся работы по возведению 95 тыс. кв.м. Помимо жилых домов в 2023 году построены и введены в эксплуатацию

- Фитнес-центр с бассейном (3,8 тыс. кв.м.). Здание эксплуатируется совместно с федеральным оператором фитнес-центров Bright Fit.
- Физкультурно-оздоровительный комплекс Академия спорта (4,5 тыс. кв.м.). Комплекс оборудован для размещения секций по занятию большим теннисом, боевыми единоборствами, спортивной и художественной гимнастикой, а также футболом.

Срок реализации второй очереди Проекта 2021-2026 гг.

- Клубный поселок «ТвояПривилегия» – флагманский проект Группы, реализуемый в формате финансирования строительства с привлечением кредитов под эскроу-счета
- «Парковый Премиум» (г. Челябинск) - проект строительства жилья общей площадью около 188 тыс. кв.м. Земельный участок находится в собственности. В проекте запланировано строительство муниципальной школы и детского сада. Ценовая категория жилья «Комфорт». В настоящее время построено более 128 тыс. кв.м. жилья., в 2023 году введено в эксплуатацию 19 тыс. кв.м.
Сроки реализации проекта – 2020-2025 гг.
Доля участия группы в проекте 50%
 - «Малый Исток» (г. Екатеринбург) – проект строительства малоэтажного поселка общей площадью 11 тыс. кв.м жилья. Проектирование завершено, ведется работа по получению разрешений на строительство и выходу на строительную площадку. Проект реализуется совместной компанией (доля группы 51%)
 - «ТвояПривилегия» (г. Екатеринбург, ранее «45 квартал») – проект строительства жилья площадью 103 тыс. кв.м. в микрорайоне Академический г. Екатеринбург. Всего, микрорайон Академический включает 9 млн кв. м. жилья и по большей части уже возведён. Проект строительства «45 квартал» представляет собой малоэтажную застройку на границе с лесом и рекой, с возведением школы на 1100 мест и двумя детскими садами, современным фитнес центром с бассейном и объектами ежедневной инфраструктуры.
В настоящее время ведётся строительство 95 тыс. кв.м. жилья. Сроки реализации проекта 2022-2025 гг.
 - Притяжение (г. Челябинск) – проект строительства микрорайона площадью более 500 тыс. кв.м. Проект реализуется в ценовом сегменте «Комфорт». В 2023 году введено в эксплуатацию 65 тыс. кв.м., получено разрешение на строительство и ведутся работы по возведению 86 тыс. кв.м.
Сроки реализации проекта 2022-2026 гг.
Доля участия группы в проекте 50%
 - О. Русский, г. Владивосток – в 2022 году Группа заключила договор аренды земельных участков для комплексного развития незастроенной территории. На участке будет реализован проект строительства около 78,1 тыс.кв.м. жилья формата флагманского проекта группы ТвояПривилегия. На текущий момент ведутся работы по проектированию и получению разрешения на строительство. Сроки реализации проекта – 2022-2026гг.
 - ЖК Грани, г. Челябинск – проект строительства уникального жилого комплекса в центре г. Челябинска площадью 38 тыс. кв. м. Участок расположен в шаговой доступности от центрального парка и городского бора. Реализуется в классе «Бизнес». Проект состоит из 2-х очередей строительства. В настоящее время реализуется 1 этап строительства, который предусматривает строительство 4-х жилых домов разной этажности (от 3 до 20), с площадью жилых помещений 19,7 тыс.кв.м., подземного паркинга на 242 м/места, а также комплекса коммерческих помещений под размещение социально-бытовых и досуговых объектов с эксплуатируемой кровлей под размещение прогулочной зоны. В 2023 году завершено проектирование и получено разрешение на строительство первой очереди, также заключен договор на проектное финансирование данного объекта. Завершение 1 этапа строительства планируется во 2 кв.2026, 2 этапа - 4кв.2026-1 кв.2027.
 - Попов Лог, г. Екатеринбург – проект строительства жилого района в г. Екатеринбург. Планируется возведение 970 тыс. кв.м. жилья. Ведутся работы по утверждению градостроительной документации, проектированию и получению разрешения на строительство. Старт строительства в 2024 году, срок реализации проекта 2024-2034 гг.
 - Развлекательный комплекс «ФанПарк» (г. Челябинск) – проект строительства комплекса, включающего горнолыжный центр, гостиничный комплекс, парк аттракционов, фуд-корт,

комплекс термальных бассейнов с аквапарком, а также другие досуговые объекты, расположенный на берегу Шершневского водохранилища в гор. Челябинск. Для строительства комплекса заключен договор аренды на льготных условиях, поэтапная реализация проекта планируется в 2023-2026 гг.

(с) Информация о конечных бенефициарах

	На 30 июня 2024 года		На 31 декабря 2023 года	
	руб.	%	руб.	%
Е.Н. Бугрова	123 176 795	12,02	123 176 795	12,02
Т.В. Карабинцев	411 353 985	40,14	411 353 985	40,14
В.С. Иванов	84 209 700	8,22	84 209 700	8,22
А.С. Букреев	197 082 683	19,23	197 082 683	19,23
А.Д. Овакимян	167 520 140	16,35	167 520 140	16,35
Прочие участники	41 420 104	4,04	41 420 104	4,04
	1 024 763 407	100,00	1 024 763 407	100,00

2 Принципы составления финансовой отчетности

(а) Принцип соответствия МСФО

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), включая требования МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

(b) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.) и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в российских рублях, округлены до ближайшей тысячи, за исключением случаев, когда указано иное.

(с) Основа подготовки

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность должна рассматриваться вместе с аудированной консолидированной финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, подготовленной в соответствии с МСФО. Группа не включила разделы, которые в значительной степени дублируют информацию, раскрытую в прошедшей аудит консолидированной финансовой отчетности за 2023 год, такую, как положения учетной политики и детализация счетов, которые существенно не изменились в сумме или по составу, за исключением изменений, указанных ниже. Руководство считает, что информация раскрыта в достаточной мере, чтобы не вводить в заблуждение ее пользователей в данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности при условии, что она будет использоваться вместе с прошедшей аудит консолидированной финансовой отчетностью Группы за 2023 год и соответствующими примечаниями. По мнению руководства Группы, не прошедшая аудит промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность и соответствующие примечания включают известные поправки, носящие обычный повторяющийся характер, которые необходимы для достоверного отражения финансового положения Группы, результатов ее деятельности, а также потоков денежных средств за промежуточные периоды.

В данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группой были применены те же принципы учетной политики, которые были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

Налог на прибыль в промежуточные учетные периоды рассчитывается по ставке, которая будет применяться к ожидаемой годовой прибыли до учета налога на прибыль.

(d) Существенные вопросы, требующие профессионального суждения и оценок

Подготовка консолидированной финансовой отчетности по МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок. Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, в котором эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых этими изменениями.

Наиболее важные суждения, сформированные в процессе применения учетной политики и оказывающие наиболее значительное влияние на суммы, отражаемые в консолидированной финансовой отчетности, включают в себя непредъявленную к оплате начисленную выручку.

(e) Новые стандарты и интерпретации, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

В 2024 году были опубликованы изменения в пять МСФО в рамках ежегодных улучшений (Annual Improvements to IFRS Accounting Standards—Volume 11). Изменения устраняют редакционные и смысловые несоответствия в текстах стандартов, которые усложняли понимание требований составителями отчетности. Изменения вступят в силу с 1 января 2026 года, также разрешено применять их досрочно.

Изменения коснулись пяти стандартов:

- МСФО (IFRS) 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности»;
- МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» и сопутствующее руководство по его внедрению;
- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»;
- МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»;
- МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств».

Стандарт	Что меняют
МСФО (IFRS) 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности»	Учет хеджирования для организации, впервые применяющей МСФО
Руководство по применению МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»	Уточнение формулировок справедливой стоимости
	Порядок раскрытия информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки
	Правила раскрытия информации о кредитном риске
МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»	Раскрытия прибыли/убытка от прекращения признания
МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»	Учет прекращения признания обязательства по аренде

Стандарт	Что меняют
	Определение цены сделки
МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»	Определение агента де-факто
МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»	Упоминание затратного метода

Группа не осуществляла раннего применения стандартов, интерпретаций или дополнений, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

(f) **Корректировки, связанные с изменением в представлении отчетности**

С целью улучшения представления информации в данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности были внесены изменения в сравнительные данные на 31 декабря 2023 года по статьям Запасы и Инвестиции консолидированного отчета о финансовом положении:

	31 декабря 2023 года (пересмотрено)	Реклассификация	31 декабря 2023 года
Оборотные активы			
Запасы	12 168 008	341 978	11 826 030
Торговая и прочая дебиторская задолженность	7 468 584		7 468 584
Авансы выданные	7 153 039		7 153 039
Инвестиции	741 646	(341 978)	1 083 624
Переплата по налогу на прибыль	1		1
Денежные средства	4 161 252		4 161 252
Итого оборотных активов	31 692 530		31 692 530

В промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках была добавлена строка Изменение доли в чистых активах совместных/ ассоциированных компаний. Сумма в размере 961 163 тыс. руб. за 6 месяцев 2023 года выделена из строки Прочие доходы.

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств формируется от прибыли до налогообложения. Соответствующее изменение в представлении учтено в сравнительных показателях за 6 месяцев 2023 года.

3 **Выручка**

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2024 года	30 июня 2023 года
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений:	9 557 544	85 826
ТвояПривилегия, г. Челябинск	2 490 149	75 139
Парковый Премиум, г. Челябинск	1 237 052	-
Притяжение, г. Челябинск	3 381 706	-
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	928 763	-
ЖК Грани, г. Челябинск	71 885	-
ФанПарк, г. Челябинск	1 447 989	-

Чурилово, Парковый, г. Челябинск	-	10 688
Выручка от продажи прав реализации строительных проектов	30 000	-
	9 587 544	85 826

В 2024 году компании группы, осуществляющие реализацию проектов, были консолидированы, поскольку над ними был получен контроль.

Ниже представлены совокупные показатели выручки и объемы продаж по проектам группы (за 6 месяцев 2023 года по компаниям, которые не были консолидированы, данные представлены для сравнения).

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2024 года	30 июня 2023 года
Выручка		
ТвояПривилегия, г. Челябинск	тыс. руб. 2 490 149	1 430 315
Парковый Премиум, г. Челябинск	тыс. руб. 1 237 052	2 662 072
Притяжение, г. Челябинск	тыс. руб. 3 381 706	-
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	тыс. руб. 928 763	902 187
ЖК Грани, г. Челябинск	тыс. руб. 71 885	-
ФанПарк, г. Челябинск	тыс. руб. 1 447 989	-
Чурилово, Парковый, г. Челябинск	тыс. руб. -	10 688
	9 557 544	5 005 262
Объем заключенных договоров продаж за период		
ТвояПривилегия, г. Челябинск	кв.м. 14 306	14 040
	тыс. руб. 1 714 392	1 253 099
Парковый Премиум, г. Челябинск	кв.м. 12 465	28 720
	тыс. руб. 1 547 032	2 430 923
Притяжение, г. Челябинск	кв.м. 27 020	-
	тыс. руб. 3 205 812	-
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	кв.м. 2 405	19 167
	тыс. руб. 367 533	2 180 185
ЖК Грани, г. Челябинск	кв.м. 2 766	-
	тыс. руб. 553 504	-
ФанПарк, г. Челябинск	кв.м. 32 971	-
	тыс. руб. 3 443 592	-
Чурилово, Парковый, г. Челябинск	кв.м. -	225
	тыс. руб. -	10 688
	кв.м. 91 933	62 151
	тыс. руб. 10 831 865	5 874 895

4 Доходы и расходы

(а) Административные расходы

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2024 года	30 июня 2023 года
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(18 753)	(3 891)

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2024 года	30 июня 2023 года
Аренда и содержание помещения (офиса)	(10 566)	(5 477)
Имущественные налоги	(1 051)	-
Аутсорсинговые услуги, аудиторские, нотариальные, консультационные услуги	(88 328)	(8 777)
Оплата труда и страховые взносы	(109 544)	(27 542)
Программное обеспечение	(16 313)	(646)
Прочие управленческие расходы	(21 093)	(6 920)
Расходы по выпуску ценных бумаг	(14 142)	-
Материальные затраты	(4 334)	-
Услуги связи, транспортные расходы	(1 590)	(439)
	(285 714)	(53 692)

(b) Коммерческие расходы

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2024 года	30 июня 2023 года
Агентское вознаграждение	(138 209)	(1 375)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(5 040)	(222)
Коммунальные услуги по переданным квартирам	(8 080)	(10 168)
Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации	(54 610)	(11 032)
Прочие коммерческие расходы	(25 690)	(6 702)
Оплата труда и страховые взносы	(1 885)	(569)
Регистрация объектов недвижимости	(11 115)	(140)
Субсидирование пониженной процентной ставки	(26 705)	(5 775)
Аренда помещения	(1 635)	(1 984)
Реклама	(95 713)	(29 433)
Расходы по эксплуатации и содержанию автомобилей	(1 893)	(1 797)
	(370 575)	(69 197)

(c) Прочие доходы

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2024 года	30 июня 2023 года
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	100	-
Реализация материалов	1 131	412
Сдача в аренду имущества	21 636	11 201
Прочие доходы	23 100	9 342
Услуги поручительства	-	133 184
Услуги по управлению	-	4 030
Доходы от выгодной покупки (объединение компаний)	267 605	198 184
	313 572	356 353

(d) Прочие расходы

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2024 года	30 июня 2023 года
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	(41 654)	(8 241)
Штрафы по 214-ФЗ	(65 587)	-
Прочие расходы	(55 539)	(14 384)
Расходы на услуги банков	(15 744)	(1 943)
Убыток при реализации школы	-	(249 860)
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	(23 061)	(4 369)
Отчисления в ФОНД ПИК	(225 391)	(1 037)
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(5 612)	(540)
Представительские расходы	(2 586)	-
Поддержка социальной инфраструктуры проектов	(13 515)	(7 938)
Благотворительность	(1 432)	(1 300)
	(450 121)	(289 612)

5 Нетто величина финансовых доходов/расходов

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2024 года	30 июня 2023 года
Финансовые доходы		
Проценты банка	19 053	6 865
Проценты по договорам займа	31 218	58 343
Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	-	4 749
	50 271	69 957
Финансовые расходы		
Проценты по биржевым облигациям	(344 296)	(244 779)
Проценты по договорам займа	(47 983)	(6 936)
Проценты по кредитным договорам	(1 013 272)	(4 586)
Прочие финансовые расходы	(219 233)	(140 879)
Убытки от обесценения финансовых активов	(23 905)	-
	(1 648 689)	(397 180)
Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период	(1 598 418)	(327 223)

6 Расходы на вознаграждение работникам

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2024 года	30 июня 2023 года
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов	(109 544)	(27 542)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов	(1 885)	(569)
	(111 429)	(28 111)

7 Расход по налогу на прибыль

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (в 2023 году: 20%)

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2024 года	30 июня 2023 года
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(101 897)	(11 240)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(388 346)	(84 450)
Расход по налогу на прибыль	(490 243)	(95 690)

8 Основные средства

	Автомобили и строительная техника	Здания, сооружения, помещения	Оборудование для строительной площадки, контейнеры, склады, бытовки	Мебель и офисное оборудов ание	ИТОГО
Первоначальная стоимость					
Сальдо на 1 января 2023 года	91 704	269 805	14 950	9 783	386 242
Поступления	-	76 207	5 692	1 162	83 061
Выбытия	(510)	(148 907)	(386)	(3 482)	(153 285)
Сальдо на 30 июня 2023 года	91 194	197 105	20 256	7 463	316 018
Сальдо на 1 января 2024 года	124 098	504 082	34 020	40 201	702 401
Поступления	25 002	545 869	36 207	13 385	620 463
Выбытия	(1 285)	(105 708)	(10 921)	(10 670)	(128 584)
Сальдо на 30 июня 2024 года	147 815	944 243	59 306	42 916	1 194 280
Амортизация					
Сальдо на 1 января 2023 года	(23 268)	(52 518)	(4 607)	(4 288)	(84 681)
Амортизация за отчетный период	(8 765)	(8 861)	(1 344)	(1 556)	(20 526)
Амортизация выбывших ОС	1 187	47 824	203	1 752	50 966
Сальдо на 30 июня 2023 года	(30 846)	(13 555)	(5 748)	(4 092)	(54 241)
Сальдо на 1 января 2024 года	(39 045)	(58 021)	(8 449)	(7 125)	(112 640)
Амортизация за отчетный год	(11 219)	(29 170)	(4 980)	(3 315)	(48 684)
Амортизация выбывших ОС	1 028	11 377	3 202	3 547	19 154
Сальдо на 30 июня 2024 года	(49 236)	(75 814)	(10 227)	(6 893)	(142 170)
Балансовая стоимость					
на 1 января 2023 года	68 436	217 287	10 343	5 495	301 561
на 30 июня 2023 года	60 348	183 550	14 508	3 371	261 777
на 31 декабря 2023 года	85 053	446 061	25 571	33 076	589 761
на 30 июня 2024 года	98 579	868 429	49 079	36 023	1 052 110

В 2024 году амортизационные отчисления основных средств в размере 24 891 тыс. руб. были отражены в составе себестоимости продаж, незавершенного строительства и прочих расходов, 18 753 тыс. руб. – в составе административных расходов, 5 040 тыс. руб. – в составе коммерческих расходов.

9 Инвестиции

	Прим	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года (пересмотрено)
Долгосрочные инвестиции			
Займы выданные	9(a)	99	899 525
Инвестиции в ассоциированные компании		241 816	242 066
Доля в чистых активах совместных/ассоциированных компаний		13 629	213 518
Итого долгосрочные инвестиции		255 544	1 355 109
Краткосрочные инвестиции			
Займы выданные	9(a)	389 009	381 039
Инвестиционная недвижимость		364 046	360 607
Земельные участки под строительство			
Земельные участки на праве аренды			
Итого краткосрочные инвестиции		753 055	741 646
Итого инвестиции		1 008 549	2 096 755

Инвестиционная недвижимость включает в себя земельные участки с неопределенным будущим использованием. Данные участки оценены по первоначальной стоимости.

(a) Займы выданные

	Сумма задолженности			
	на 30 июня 2024 года	на 31 декабря 2023 года	Срок возврата	% ставка
Долгосрочные займы				
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-3 ООО	-	22 966	28.01.2026	18,52%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-3 ООО	-	29 696	28.09.2025	18,97%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-3 ООО	-	650 000	28.09.2025	18,52%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-3 ООО	-	740	28.09.2025	18,52%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-3 ООО	-	25 000	28.09.2025	18,97%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-3 ООО	-	171 024	28.09.2025	ставка рефинансирования на дату возврата
ЧОО АПРИ БЕЗОПАСНОСТЬ ООО	99	99	28.01.2026	18,52%
Итого	99	899 525		
Краткосрочные займы				
ОК-ФИНАНС ООО	26 000	52 171	31.12.2024	5,08%
Салтыков А.В.	2 300			
АКАДЕМИЯ ФИНАНСОВ И БИРЖИ ООО	-	6 000	31.12.2024	5,20%
ПРИВИЛЕГИЯ СМАРТ ООО (до 22.08.2019 Истэк МОЦ ООО)	-	50	31.12.2024	7,25%
СЗ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО	917	917	31.12.2024	16%
СЗ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО	671	771	31.12.2024	9%

	Сумма задолженности		Срок возврата	% ставка
	на 30 июня 2024 года	на 31 декабря 2023 года		
СЗ СЕВЕРНЫЙ ДОМ ООО	10 512	10 452	31.12.2024	9%
СЗ 45-Й КВАРТАЛ ЕКАТЕРИНБУРГ ООО	12	128	31.12.2024	9%
КОСМИЧЕСКАЯ ГОНКА ООО	260 000	260 000	31.12.2024	10%
КОСМИЧЕСКАЯ ГОНКА ООО	33 174	-	31.12.2024	ключевая ставка
ИП РАХМАТОВ СОКИ САИДМУРОДОВИЧ	-	4 000	31.12.2024	ключевая ставка
ПРОДМОНТАЖ АО	40 423	31 550	31.12.2024	ключевая ставка
ТЕХСТРОЙ ООО	15 000	15 000	вексель, по предъявлению	34%
Итого	389 009	381 039		

10 Запасы

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года (пересмотрено)
Жилые и нежилые помещения на продажу	3 760 594	822 340
Затраты по строящимся объектам	11 913 596	9 014 260
Объекты на регистрации	84 829	16 788
Товарно-материальные ценности	2 838 340	1 983 192
Права аренды	267 591	339 421
Земельные участки под строительство	2 557	2 557
Прочие запасы	153	1 508
Обесценение запасов	(17 670)	(12 058)
	18 849 990	12 168 008

Права аренды представляют собой активы по договорам аренды земельных участков и сумму платежа за право осуществлять девелопмент участка, который капитализируется в стоимость объекта строительства. Права аренды при первоначальном признании отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков.

В 2023 году Группа реклассифицировала в состав запасов земельные участки под строительство в связи с началом развития девелоперских проектов, которые на данных участках реализуются. В связи с этой классификацией были пересмотрены сравнительные показатели на 31 декабря 2023 года. Изменения описаны в примечании 2.

11 Дебиторская задолженность

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность		
Задолженность покупателей объектов строительства	916 231	788 263
Активы по договорам реализации недвижимости	12 504 938	5 149 575
Расчеты по договорам цессии	30 418	4 268
Задолженность работников организации	21	50
Переплата по налогам и взносам, кроме налога на прибыль	125 513	77 318
Прочая дебиторская задолженность	49 220	37 439

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Расчеты по начисленным процентам (договоры займа)	24 811	47 575
Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний группы	300 250	311 250
Задолженность совместных и ассоциированных компаний (собственное финансирование в совместных проектах)	411 989	757 802
Задолженность покупателей земельных участков	3 843	279 266
Расчеты по договорам финансовой/операционной аренды	36 991	19 217
Резерв под обесценение	(16 868)	(3 439)
	14 387 357	7 468 584
<i>Авансы выданные</i>		
Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство	11 197 671	6 735 544
Прочие авансы	330 352	431 466
Резерв под обесценение	(25 344)	(13 971)
	11 502 679	7 153 039
	25 890 036	14 621 623

12 Аренда

Арендованное имущество группы представлено:

- арендой земельных участков под строительство. Арендодателем по договорам выступает АО «Дом.РФ». Сроки аренды определены планируемыми сроками завершения строительства на участках.
- договорами аренды офиса. Группа арендует офисные помещения в г. Челябинск, в г. Екатеринбург, в г. Москва, в г. Санкт-Петербург, в г. Миасс, в г. Ессентуки по договорам операционной аренды. Договоры аренды офисных помещений, как правило, заключаются первоначально на срок до одного года с правом их последующего продления. Величина арендных платежей регулярно пересматривается с целью приведения ее в соответствие с рыночными ценами.
- договорами финансовой аренды на технику и оборудование.

В течение отчетного периода изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

	Земельные участки	Здания и сооружения	Автомобили, техника и оборудование	Итого
на 1 января 2023 года	446 328	75 197	39 023	560 548
Заключение новых договоров аренды	-	4 070	-	4 070
Амортизация, списанная в себестоимость продукции	(288 907)	-	(7 706)	(296 613)
Амортизация, списанная в управленческие расходы	-	-	(5 038)	(5 038)
Амортизация, списанная в коммерческие расходы	-	(12 306)	(5 361)	(17 667)
на 30 июня 2023 года	157 421	66 961	20 918	245 300
на 1 января 2024 года	328 768	122 037	51 011	501 816
Заключение новых договоров аренды	11 801	77 821	46 382	136 004

	Земельные участки	Здания и сооружения	Автомобили, техника и оборудование	Итого
Амортизация, списанная в себестоимость продукции	(75 465)		(193)	(75 658)
Амортизация, списанная в управленческие расходы	(1 405)	(23 710)	(10 299)	(35 414)
Амортизация, списанная в коммерческие расходы	-	(137)	(1 679)	(1 816)
на 30 июня 2024 года	263 699	176 011	85 222	524 932
В том числе отражены в составе:				
Основных средств				257 341
Запасов				267 591

13 Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2024	31 декабря 2023
Остатки на банковских счетах в рублях	1 369 977	4 161 252
Денежные средства и их эквиваленты в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств	1 369 977	4 161 252
Остаток денежных средств на счетах эскроу	8 568 545	7 220 387
Денежные средства, включая остаток на счетах эскроу	9 938 522	11 381 639

По состоянию на 30 июня 2024 года часть денежных средств на аккредитивах в сумме 849 209 тыс. руб. (на 31 декабря 20233 года - 3 464 810 тыс. руб.) была ограничена в использовании. Денежные средства на аккредитиве представляют собой полученный кредит (проектное финансирование), который группа использует целевым образом по мере прохождения сюрвейерского контроля со стороны кредитующего банка (ПАО «Сбербанк России»)

Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в консолидированном отчёте о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов недвижимости в счёт уплаты цены договора долевого участия.

В соответствии с изменениями в 214-ФЗ, вступившими в силу с 1 июля 2019, финансирование от участников договоров долевого участия поступает на специальные счета в уполномоченных банках. Застройщик не имеет доступа к этим счетам и может получать кредиты под обеспечение данными денежными средствами по пониженной процентной ставке. Доступ к данным денежным средствам застройщик получает только после завершения строительства соответствующего дома. Застройщик отражает данные денежные средства «за балансом» и указывает их справочно в составе денежных средств на счетах эскроу.

Договорные условия, раскрытые в пояснении, не ограничивают возможность Группы использовать денежные средства на расчетных счетах.

14 Убыток от обесценения нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие признаков обесценения следующих активов:

- основные средства;
- запасы;
- авансы выданные.

(a) Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года и установила, что признаки обесценения на обе отчетные даты отсутствуют в связи с ростом цен на объекты недвижимости, в строительстве которых задействованы большинство основных средств Группы

(b) Запасы

Группа протестировала на обесценение объекты для реализации. В связи с ростом темпов продаж и существенным ростом цен на объекты группы признаки обесценения готовой продукции и незавершенного строительства отсутствуют

Группа проанализировала движение материалов и провела списание части материалов, находящихся без движения в течение отчетного периода в сумме 5 612 тыс.руб. (5 489 тыс.руб. в 2023 году).

(c) Авансы выданные

Группа проанализировала задолженность поставщиков и подрядчиков и признала резерв под обесценение задолженности в отчетном периоде в размере 13 429 тыс. руб. (в 2023 году признан резерв под обесценение авансов выданных в размере 2 423 тыс. руб.)

15 Капитал

(a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании по состоянию на 30 июня 2024 года составил 1 024 763 тыс. руб. и был полностью оплачен. В течение отчетного периода изменений в уставном капитале не производилось.

(b) Распределение прибыли

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании определяется на основе бухгалтерской отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности.

В 2024 году решений о распределении накопленной прибыли в адрес акционеров группы не принималось. За 6 месяцев 2024 год прибыль на акцию - базовая и разводненная составляет 0,72 руб. (1,1 руб. за 6 месяцев 2023г.) На 30 июня 2024г. и на 31 декабря 2023г. выпущенные ценные бумаги с эффектом разводнения отсутствовали.

16 Резервы

тыс. руб.	Резерв на расходы по завершению строительства	Резерв по неиспользованным отпускам	Резерв по гарантийным обязательствам	Резерв по судебным разбирательствам	ИТОГО
Сальдо на 1 января 2024 года	394 292	11 561	1 721	11 121	418 695
Поступление в связи с объединением бизнеса	0	678	0	0	678
Резервы, начисленные в отчетном году	1 948 113	8 347	0	10 603	1 967 063
Резервы, использованные в отчетном году	(360 637)	(3 861)	(1 264)	(9 842)	(375 604)
Сальдо на 30 июня 2024 года	1 981 768	16 725	457	11 882	2 010 832

(a) Резервы на расходы по завершению строительства

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при завершении строительства сданных объектов. Оценка резерва производится на основании объема работ, необходимого для завершения строительства, и их расчетной стоимости.

(b) Резерв по судебным разбирательствам

Резервы по судебным разбирательствам в основном заложены по судам с участниками долевого строительства.

17 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости.

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
<i>Долгосрочные кредиты и займы</i>		
Проектное финансирование при строительстве объектов	4 515 942	2 415 146
Облигационные займы	2 931 621	3 400 873
Займы	83 579	813 873
		0
	7 531 142	6 629 892
<i>Краткосрочные кредиты и займы</i>		
Проектное финансирование при строительстве объектов	17 443 419	14 297 710
Облигационные займы	758 900	246 212
Займы	516 730	123 852
	18 719 049	14 667 774
	26 250 191	21 297 666

По состоянию на 30.06.2024 кредитные обязательства по проектному финансированию – составляют 21 959 361 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2023 обязательства по проектному финансированию составляли 16 712 856 тыс.руб. По состоянию на 30.06.2024 обеспечением по проектному финансированию являлись:

- права аренды/ субарендных земельных участков общей площадью 75,38 га;
- доля дочерней компании 100% (ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «45 квартал», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Владивосток», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс - 2», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия – 4 », ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», ООО «Специализированный застройщик МФК «ЕХЕ», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3»);

- поручительство: ПАО АПРИ «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», Бугрова Е.Н., Овакимян А.Д, ООО «ОК-Финанс», Карабинцев Т.В., ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3», ООО «Конструктив», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Техстрой», ИП Ключкин В.В., ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», Валеев А.И., Салтыков А.В., Максимов Л.В.);
- залог объекта недвижимости площадью 5 240,2 кв.м. (физкультурно-оздоровительный комплекс), готовые квартиры 12,13 комплекса мкрн.Привилегия
- имущественные права (по договору на выполнение функций технического заказчика)

(а) Получение и погашение проектных кредитов

В 1 полугодии 2024 года было получено проектное финансирование на общую сумму 6 036 672 тыс.руб. на финансирование затрат по строительству жилых домов в микрорайонах Привилегия, Парковый Премиум, ЖК на Труда «Грани» по переменной процентной ставке. Погашено в этом же отчетном периоде 3 130 576 тыс.руб.

Также финансирование на цели реализации новых проектов (приобретение земельных участков, разработку ИРД, приобретение долей в уставных капиталах новых компаний, СМР, маркетинговые исследования, строительство инфраструктуры и др.) группой компаний

В результате приобретения контроля над дочерними организациями в 1 полугодии 2024 году было поступление обязательств, в том числе по проектному финансированию в общей сумме 5 819 249 тыс.руб., связанные с финансированием затрат по строительству мкрн.Притяжение, из них погашено 4 543 194 тыс.руб.

(b) Выпуск и погашение облигаций

- С 23.12.2020 в обращении на Московской Бирже находились Биржевые облигации серии БО-П04, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых – 13%

Купонный период – 91 день

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 9,10,11 и 12 купонов.

Дата погашения – 20.12.2023. Выпуск погашен в полном объеме.

- С 07.09.2021 в обращении на Московской Бирже находятся Корпоративные облигации серии 002Р, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых – 13%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 02.09.2025

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 23.06.2022 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П05, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 24% на 1-4 купоны, 18% на 5-8 купоны, 22% на 9-12 купоны.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 19.06.2025

Срок обращения – 2 года (728 дней) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 50% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 11 и 12 купонов.

- С 08.11.2022 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-01, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 24% на 1-4 купоны, 21% на 5-8 купоны.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 03.11.2026

Срок обращения – 2 года (728 дней) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 50% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 15 и 16 купонов.

- С 27.04.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-02, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 18% на 1-8 купоны.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 22.04.2027

Срок обращения – 2 года (728 дней) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 19.09.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-03, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 750 000 000 (Семьсот пятьдесят миллионов) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 21% на 1-4 купоны.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 14.09.2027

Срок обращения – 1 год (364 дня) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 22.12.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-04, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 250 000 000 (Двести пятьдесят миллионов) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 24% на 1-4 купоны.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 17.12.2027

Срок обращения – 1 год (364 дня) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

ЦФА:

- С 29.09.2023 в обращении на площадке информационной системы АО «АЛЬФА-БАНК» находятся Цифровые финансовые активы FLY-1-DT-092024-0000 от 11.09.2023 на сумму 176 300 000 (Сто семьдесят шесть миллионов триста тысяч) рублей.

Размер купона, годовых – 18%

Купонный период – 91-94 дня

Дата погашения – 30.09.2024

Срок обращения – 367 дней

(с) Условия привлечения кредитов и займов

	Сумма основного долга и процентов на 30 июня 2024 года	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
ПАО «Сбербанк России»	2 036 455	2 158 619	0,01-11,18%	28.09.2026
ПАО «Сбербанк России»	646 170	1 207 157	0,01- (КС+5,64)%	28.12.2026
ПАО «Сбербанк России»	323 724	718 228	0,01- (КС+5,46)%	28.12.2025
ПАО «Сбербанк России»	533 701	1 494 030	0,01- (КС+4,74)%	28.09.2027
ПАО «Сбербанк России»	172 056	174 796	13,84%	28.12.2029
ПАО «Сбербанк России»	3 734 956	3 265 544	0,01-13,19%	28.06.2025
ПАО «Сбербанк России»	3 064 443	2 711 584	0,01-13%	28.09.2026
ПАО «Сбербанк России»	530 122	500 000	10-25,5%	28.06.2025
ПАО «Сбербанк России»	94 757	681 312	0,01-12,5%	28.09.2027
ПАО «Сбербанк России»	594 673	500 000	18,95%	28.06.2025
ПАО «Сбербанк России»	1 057 359	1 140 737	0,01-11,9%	28.09.2025
ПАО «Сбербанк России»	647 037	585 390	0,01-12,21%	28.06.2025
ПАО «Сбербанк России»	101 224	120 000	26%	28.12.2025
ПАО «Сбербанк России»	1 135 480	1 254 264	0,01-15,82%	28.03.2025
ПАО «Сбербанк России»	266 533	346 742	0,01- (КС+5,75)%	31.03.2025
ПАО «Сбербанк России»	382 377	400 000	КС+6,4%	28.06.2025
ПАО «Сбербанк России»	354 222	622 600	КС+4,7%	28.06.2026
ПАО «Сбербанк России»	275 843	500 674	0,01-12,67%	28.03.2025
ПАО «Сбербанк России»	944 681	1 260 288	0,01-13,1%	28.12.2025
ПАО «Сбербанк России»	69 119	1 018 947	0,01-КС+4,51%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	19 952	850 000	КС+6,75%	28.06.2026
ПАО «Сбербанк России»	134 758	976 624	0,01-КС+4,95%	28.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	632 326	1 705 985	0,01-12,76%	28.09.2026
ПАО «Сбербанк России»	842 290	1 000 000	18,5%	28.06.2025
ПАО «Сбербанк России»	532 642	1 052 114	0,01-КС+6,97%	28.06.2026
ПАО «Сбербанк России»	630 092	1 051 963	0,01-КС+6,97%	28.06.2026
ПАО «Сбербанк России»	815 378	1 300 000	КС+6,75%	28.06.2025
АО «ДОМ.РФ БАНК»	167 775	8 452 866	0,01-(КС+5)%	30.06.2030
АО «АЛЬФА-БАНК»	1 219 216	3 715 770	0,01-23%	30.06.2027
ООО «КС-Групп»	6 928	6 000	2/3 КС %	29.12.2024
ООО «Строительная компания «Флай Плэнинг»	674	550 000	9%	28.09.2025
ООО «Комплекттехмаркет»	32 113	20 000	КС%	31.12.2024
ООО «ОК-Финанс»	72 200	60 000	КС%	31.12.2024
ООО "Флэт-Онлайн"	6 577	35 200	12%	31.12.2024

	Сумма основного долга и процентов на 30 июня 2024 года	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
ООО «Основа»	80 273	65 000	КС%	29.11.2027
АО «Продмонтаж»	2 633	185 000	20%	28.06.2027
ООО «Молния Финанс»	40 928	40 000	20%	31.12.2024
ООО УК Торгцентр	26 248	25 000	18%	31.12.2024
ИП Ключкин Вячеслав Владимирович	211 943	200 000	40%	31.08.2024
ИП Ключкин Вячеслав Владимирович	6 110	4 800	9%	29.03.2025
ИП Ключкин Вячеслав Владимирович	53 008	41 646	9%	29.03.2025
ИП Ключкин Вячеслав Владимирович	20 052	17 000	9%	29.09.2024
Займы от физических лиц	40 622	-	от 12 до 30%	01.07.2024- 31.12.2024
Выпуск биржевых облигаций	496 579	500 000	13%	02.09.2025
Выпуск биржевых облигаций	502 270	500 000	18-24%	19.06.2025
Выпуск биржевых облигаций	497 291	500 000	21-24%	03.11.2026
Выпуск биржевых облигаций	1 020 932	1 000 000	18%	22.04.2027
Выпуск биржевых облигаций	741 029	750 000	21%	14.09.2027
Выпуск биржевых облигаций	245 906	250 000	24%	17.12.2027
ЦФА	186 514	176 300	18%	30.09.2024

18 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Обязательства по договорам операционной аренды земли	323 504	351 125
Обязательства по договорам финансовой аренды	147 655	67 111
Задолженность поставщикам и подрядчикам	-	1 694
	471 159	419 930
Авансы полученные		
Авансы полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	9 529 817	3 828 052
Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении	249 126	151 742
	9 778 943	3 979 794
Торговая и прочая кредиторская задолженность		
Задолженность по налогам и взносам	31 711	11 126
Задолженность поставщикам и подрядчикам	1 974 540	1 072 811
Прочая кредиторская задолженность	82 599	120 768
Задолженность перед совместными и ассоциированными компаниями	65 339	650 877
Обязательства по договорам операционной аренды земли	98 404	264 525

	30 июня 2024	31 декабря 2023
	года	года
Обязательства по договорам финансовой и операционной аренды	62 075	45 356
Задолженность перед работниками организации	7 141	-
Задолженность за приобретенные земельные участки	101 607	114 107
Задолженность по договорам приобретения долей компаний и акций	-	21 083
	2 423 416	2 300 653
	12 673 519	6 700 377

19 Финансовые активы и обязательства

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств, а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

	Прим	30 июня 2024	31 декабря 2023
		года	года
Уровень 3			
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты		1 369 977	4 161 252
Торговая и прочая дебиторская задолженность		14 387 357	7 468 584
Займы выданные		389 108	1 020 564
Обязательства			
Кредиты и займы		26 250 191	10 961 924
Обязательства по договорам аренды		631 638	725 562
Торговая и прочая кредиторская задолженность		11 570 721	5 551 243
		54 598 992	29 889 129

Уровень кредитного риска

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

	30 июня 2024	31 декабря 2023 года
	года	(пересмотрено)
Инвестиции	1 008 599	2 096 755
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14 387 357	7 468 584
Денежные средства и их эквиваленты	1 369 977	4 161 252
	16 765 933	13 726 591

Убытки от обесценения

По состоянию на 30 июня 2024 года группа создала резервы под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 16 868 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года 3 439 тыс. руб.)

20 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 30 июня 2024 года Группа состояла из материнской компании и 29 юридических лиц (на 31 декабря 2023 года: 22 юридических лица). Активы, обязательства, выручка и расходы данных

компаний включены в настоящую промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность

	Сфера деятельности	Страна регистрации	Право собственности/голосования	
			2024	2023
ПАО "АПРИ"	Материнская компания, девелопер, технический заказчик	Россия		
ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг Привилегия"	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг"	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг Партнерс"	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица»	Застройщик	Россия	99%	99%
ООО «Специализированный застройщик АПРИ Флай Партнерс»	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО "Специализированный застройщик МФК "ЕХЕ"	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО "ИК-Касарги"	База отдыха, имущественная компания	Россия	100%	100%
ООО Специализированный застройщик "Попов Лог"	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс"	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-2"	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-2"	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-4"	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-5"	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ»	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО "Специализированный застройщик "АПРИ Владивосток"	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-4"	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО "АПРИ Столица"	Девелопер	Россия	85%	85%

**Право
собственности/голосования**

	Сфера деятельности	Страна регистрации	2024	2023
ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Столица"	Застройщик	Россия	85%	85%
ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Центр"	Застройщик	Россия	85%	85%
ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Нева"	Застройщик	Россия	85%	85%
ООО Специализированный застройщик "АПРИ Нева"	Застройщик	Россия	85%	85%
ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-3"	Застройщик	Россия	50%	
ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Миасс"	Застройщик	Россия	90%	
ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Эссентуки"	Застройщик	Россия	70%	
ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Железноводск"	Застройщик	Россия	65%	
ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Курорт"	Застройщик	Россия	65%	
ООО Специализированный застройщик "АПРИ КМВ"	Застройщик	Россия	65%	
ООО Академия спорта	Инфраструктурный проект в ЖК "ТвояПривилегия"	Россия	100%	

21 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны. Группа осуществляет страхование строительно-монтажных работ на объектах, финансируемых с привлечением проектных кредитов. Кроме того, осуществляется страхование готовых жилых и нежилых объектов. Группа также застраховала гражданскую ответственность в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

С 2022 года Группа осуществляет хеджирование рисков по изменению ключевой ставки путем покупки опциона флор у ПАО Сбербанк.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы или не раскрыты в пояснениях к ней.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

22 Связанные стороны

(a) Операции со старшим руководящим персоналом

(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном периоде, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал:

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2024 года	30 июня 2023 года
Заработная плата и премии	24 983	6 389
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	4 925	2 564
	29 908	8 953

Долгосрочные вознаграждения и прочие иные вознаграждения старшему руководящему персоналу отсутствуют.

(ii) Операции со старшим руководящим персоналом

	Сумма сделки за период, окончившийся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2024	2023	2024	2023
Договор цессии	-	-	943	-
Реализация недвижимости	-	3 655	22 160	34 095
Договор займа, с %	45	2 587	(4 288)	(38 100)
Прочие договоры	1 284	-	648	1 932
	1 329	6 242	19 463	(2 073)

(b) Прочие операции со связанными сторонами**Операции с материнской компанией (ООО ОК-Финанс)**

	Сумма сделки за период, закончившийся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2024	2023	2024	2023
Договор займа, с %	55 968	1 321	(36 284)	64 789
Прочие договоры	-	-	-	(2 200)
Реализация недвижимости	-	95 125	530 443	95 060
Инвестиционные договоры	-	500 000	(750)	42 580
Штрафные санкции	-	84 966	-	-
Договоры цессии (перевода долга)	1 300 000	-	650 000	-
	1 355 968	681 412	1 143 409	200 229

Операции с ассоциированными организациями

	Сумма сделки за год, окончившийся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2024	2023	2024	2023
Агентский договор	-	29	-	10 871
Договор займа, с %	5 445	212 722	12 322	312 453
Договоры цессии (перевода долга)	788 843	20 740	1 163	(61 596)
Инвестиционный договор	267	70 015	3 528	-
Купля-продажа строительных материалов	67 814	48 383	3 465	21 312
Прочие договоры	7 601	13 659	912	10 662
Соглашение о возмещении расходов	19 800	253 697	296 014	242 015
Дивиденды	-	500 000	-	-
Договор купли-продажи земельных участков	-	-	-	(321 500)
	889 770	1 119 245	317 404	214 217

Операции с прочими организациями

	Сумма сделки за год, окончившийся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2024	2023	2024	2023
Агентский договор	30 192	564	(7 088)	(3 610)
Договор займа, с %	326 420	24 302	423 081	275 052
Инвестиционный договор	100 000	-	-	(7 158)
Коммунальные услуги и содержание поселка	992	18 103	-	3 844
Прочие договоры	39 334	270	18 702	189
Продажа доли в УК	-	-	(1 707)	390 000
Купля-продажа строительных материалов	319 448	-	12 271	497
Реализация недвижимости	298	-	63 108	-
	816 684	43 241	508 367	658 814

23 События после отчетной даты

Финансовые события

На цели реализации новых проектов (приобретение земельных участков, разработку ИРД, приобретение долей в уставных капиталах новых компаний, СМР, маркетинговые исследования, строительство инфраструктуры и др.) 22.07.2024 был заключен кредитный договор на сумму 240 000 тыс.руб. на срок по 28.06.2026 года (заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс»).

Прочие события

С целью приобретения Обществом публичного статуса, в Устав Общества по Решению внеочередного Общего собрания акционеров, состоявшегося 15.04.2024 года, были внесены изменения, содержащие указание на то, что Общество является публичным акционерным обществом. В ЕГРЮЛ указанные изменения были зарегистрированы 03.07.2024 года.

С 30 июля 2024 года обыкновенные акции Публичного акционерного общества «АПРИ» включены в раздел «Третий уровень» Списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ПАО Московская Биржа, а также включены в Сектор Роста (далее - акции ПАО «АПРИ», торговый код – APRI).

30 июля 2024 года на Московской бирже стартовали торги акциями ПАО «АПРИ». В рамках первичного размещения акций (IPO) Эмитент привлек 0,88 млрд рублей, доля акций в свободном обращении (free-float) составила около 8%.

Изменения капитала

На основании п. 2 ст. 12 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», решения Совета директоров Акционерного общества «АПРИ» от 14.05.2024г, выписки из государственного реестра эмиссионных ценных бумаг от 12.08.2024г. внесены изменения в Уставный капитал ПАО «АПРИ» об увеличении уставного капитала Общества до 1 115 439 217 (один миллиард сто пятнадцать миллионов четыреста тридцать девять тысяч двести семнадцать) рублей, состоящего из номинальной стоимости акций, приобретенных акционерами.

24 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

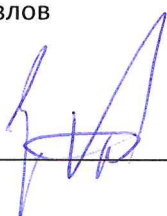
тыс. руб.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023	30 июня 2023 года
Кредиты и займы (не включая проектное финансирование)	8 806 772	4 670 735	2 901 906
Кредиты и займы (Проектное финансирование)	17 443 419	16 626 933	8 060 794
Денежные средства и их эквиваленты	(10 172 630)	(11 381 639)	(6 604 969)
в т.ч. денежные средства и их эквиваленты остаток денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства	(520 768) (849 209)	(696 442) (3 464 810)	(116 643) (4 651 174)
остаток денежных средств на счетах эскроу	(8 802 653)	(7 220 387)	(1 837 152)
Чистая сумма задолженности	16 077 561	9 916 029	4 357 731

тыс. руб.	За период, закончившийся 30 июня 2024 года	За год, закончившийся 31 декабря 2023 года	За период, закончившийся 30 июня 2023 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	2 584 023	1 791 487	940 163
Амортизация основных средств и нематериальных активов	23 793	20 500	20 526
Финансовые расходы после капитализации	2 215 363	963 854	646 884
Финансовые доходы после капитализации	(74 729)	(94 415)	(94 192)
Финансовые расходы, списанные в себестоимость	813 429	615 526	71 583
Расход по налогу на прибыль	655 879	261 326	227 958
EBITDA	6 217 758	3 558 278	1 812 922

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 августа 2024 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Е.В. Козлов




Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

