

# ГОДОВОЙ ОТЧЕТ 2024

УТВЕРЖДЕН

Советом директоров

АО «Джи-групп»

(Протокол № 1 от 23.04.2025 г.)

# Обращение генерального директора

## Уважаемые коллеги и инвесторы!

Сразу отвечу на два главных вопроса. Да, продолжаем строить. Да, продажи сократились за счет сокращения ипотечных программ с государственной поддержкой. Считаем ли мы это проблемой? Однозначно, нет! Скорее, это очередной вызов, которых за последние пару десятков лет в строительной отрасли было не один, и не два. Эти кризисные ситуации влияют на решения рейтинговых агентств, ставящих при оценке девелоперских компаний обязательную пометку: «высокий отраслевой риск». Это как дождь, снег, другая непогода. Поделаться ничего нельзя, но можно подготовиться, взять зонт, потеплее одеться или просто не выходить из дома. Мы поступили так же.

Об отмене льготной ипотеки было известно заранее. Поэтому мы предложили клиентам собственные стимулирующие программы. С высокой ключевой ставкой, как со стихийным бедствием, приходится просто мириться. В итоге мы остановили запуск некоторых новых строек, дав ход проектам только с высокой степенью готовности. То есть, как и было сказано, не стали выходить из дома.

В итоге компания сохраняет свои ключевые параметры на комфортном уровне. Стабильно занимает первое место среди застройщиков республики по объему ввода жилья.

Параллельно мы снижаем зависимость от домашнего региона Татарстана, прирастая за счет продаж в новых регионах. Сохраняем хорошую рентабельность по EBITDA и низкую долговую нагрузку. По-прежнему не допускаем сроков переносов сдачи жилых домов и остаемся одним из лидеров в РФ по срокам строительства. Не забывая о перспективном направлении ИЖС, продолжаем развивать коммерческое направление. В этом году открыли многофункциональный комплекс «АРТ Центр».

Любой внешний кризис, это не только угроза, но и возможности. Мы верим в будущее и поэтому продолжаем прирастать земельным банком. В прошедшем году расширили географию компании – занялись комплексным развитием территории в Нижнем Новгороде и пробуем свои силы в партнерском проекте в Махачкале. Рассматриваем покупку земельных участков в еще нескольких крупных городах страны.

Подводя итоги, отмечу, мы уверены в том, что движемся в правильном направлении. Разделяют ли нашу уверенность профессиональные эксперты узнаем, получив новые оценки от ведущих рейтинговых агентств РФ. Но то, что нам доверяют клиенты, приобретая жилье от Унистрой и MyCorner и делая торговые центры от «UD Group» лидерами по посещаемости, уже состоявшийся факт. Факт и доверие инвесторов, которые не один год стабильно вкладываются в облигации компании.

Спасибо вам за это!



**Линар ХАЛИТОВ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР,  
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ



# Содержание

<b>1</b>	<b>О Группе</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>Корпоративное управление</b>	<b>17</b>
	<u>О компании</u>	5		<u>Структура корпоративного управления</u>	18
	<u>История развития</u>	6		<u>Состав органов корпоративного управления</u>	19
	<u>Ключевые показатели за 2024 год</u>	7		<u>Управление рисками</u>	20
	<u>Города присутствия и экспансии</u>	8		<u>Ключевые результаты в сфере ESG</u>	22
<b>2</b>	<b>Обзор финансовых и операционных результатов</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>Информация для инвесторов</b>	<b>25</b>
	<u>Финансовые показатели Группы</u>	10		<u>Информация для инвесторов</u>	26
	<u>Обзор операционных результатов Группы по бизнес-единицам:</u>	11		<b>5</b>	<b>Приложения</b>
	<u>Жилая недвижимость</u>	11			
	<u>Коммерческая недвижимость</u>	14		<u>Реализуемые проекты</u>	28
	<u>Индивидуальное жилищное строительство</u>	16		<u>Контактная информация</u>	56

## Раздел 1

# О Группе

О компании	5
История развития	6
Ключевые показатели за 2024 год	7
Города присутствия и экспансии	8

## О компании

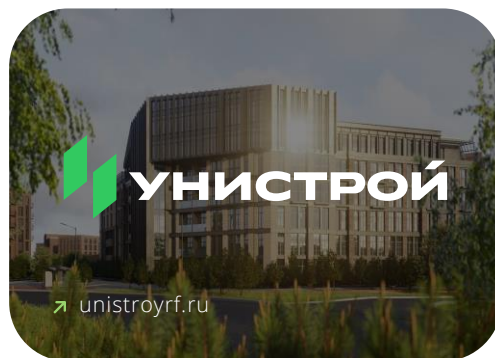


Бизнес Джи-групп был основан в 1996 году. Компания начала свою деятельность в одно время со многими другими региональными застройщиками, но за прошедшие годы возглавила рейтинги как ведущий девелопер Республики Татарстан.

Это стало возможным благодаря успешной стратегии развития, комплексному подходу к освоению территорий и высокому качеству предоставляемых услуг.



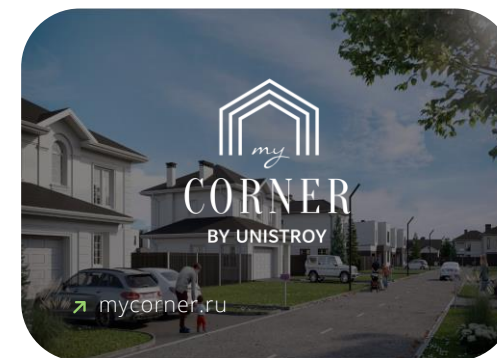
Сегодня Джи-групп представлена брендами:



СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ



СТРОИТЕЛЬСТВО КОММЕРЧЕСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ



ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО (ИЖС)

Опираясь на корпоративные принципы честности, открытости и справедливости, Группа последовательно реализует свою главную миссию

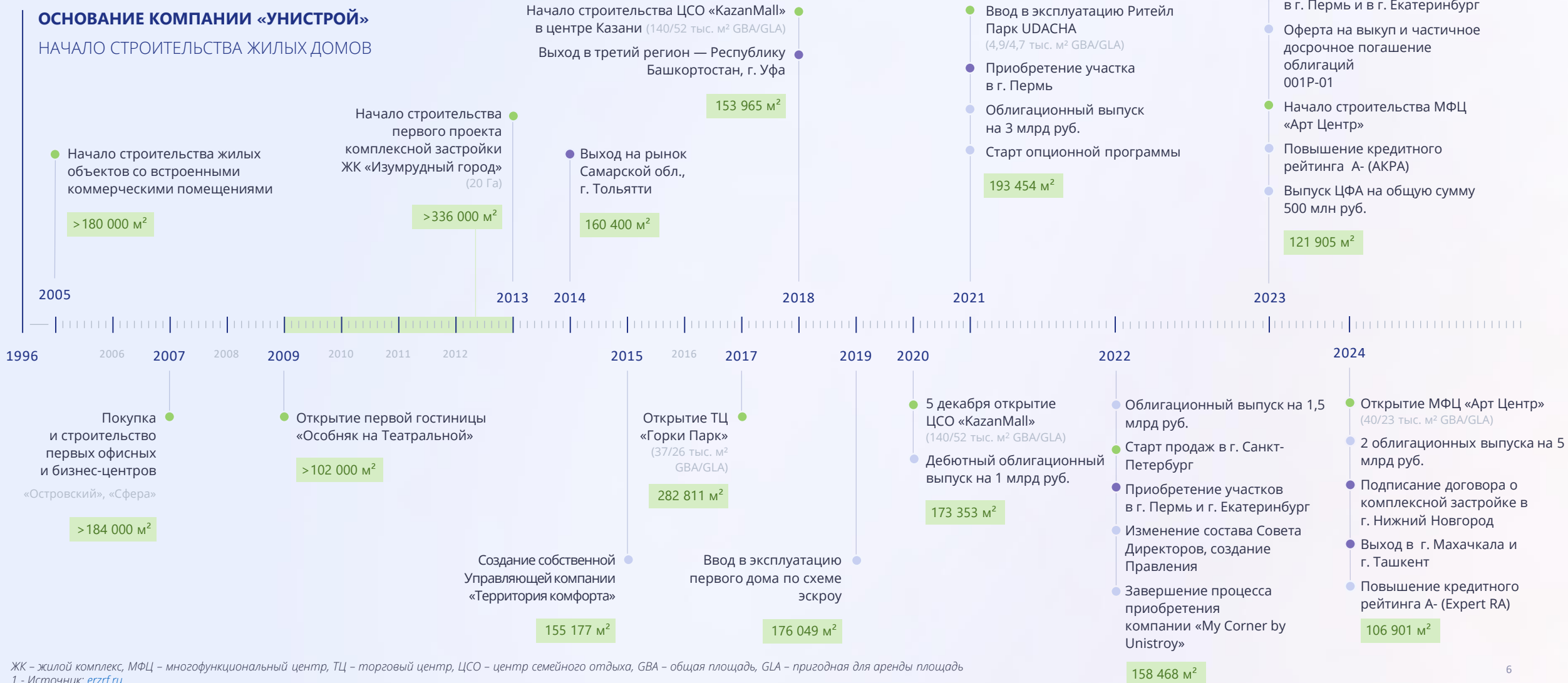
«Создаем будущее,  
превосходя ожидания»

# История развития

■ Введено в эксплуатацию <sup>1</sup>
● Строительство
 ● Региональное присутствие
 ● Прочее

## ОСНОВАНИЕ КОМПАНИИ «УНИСТРОЙ»

### НАЧАЛО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ



# Ключевые показатели за 2024 год

По объему ввода жилья среди застройщиков\*

## №1

по Республике Татарстан за 2017-2024 гг.

Площадь реализованного жилья

## >2,4

 млн м<sup>2</sup>

Всего в работе в сфере многоквартирного строительства

## 19

 проектов

## №66

по Российской Федерации за 2024 г.

Текущий портфель строительства жилой недвижимости \*

## 456

 тыс. м<sup>2</sup>

ЕБИТДА по МСФО

## 10,9

 млрд ₹

Земельный банк Группы

## 3,02

 млн м<sup>2</sup>

Площадь коммерческой недвижимости в управлении

## 279

 тыс. м<sup>2</sup>

Кредитный рейтинг\*\*

**A-** Стабильный

АКРА

**A-** Стабильный

Expert РЕЙТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО

\* Источник: [erzif.ru](http://erzif.ru)

\*\* Источник: [raexpert.ru](http://raexpert.ru), [acra-ratings.ru](http://acra-ratings.ru)

# Города присутствия и экспансии



Проекты компании  
Унистрой в Казани



## 9 городов присутствия

- Казань
- Уфа
- Тольятти
- Санкт-Петербург
- Пермь
- Екатеринбург
- Махачкала
- Нижний Новгород
- Ташкент

## 3 города экспансии

- Красноярск
- Новосибирск
- Тюмень

## Раздел 2

# Обзор финансовых и операционных результатов

Финансовые показатели Группы	10
Обзор операционных результатов Группы по бизнес-единицам:	11
Жилая недвижимость	11
Коммерческая недвижимость	14
Индивидуальное жилищное строительство	16

# Финансовые показатели Группы

В 2024 году Группа продемонстрировала уверенный рост финансовых показателей. Выручка Группы выросла на 10,6 млрд руб. (+44%) по сравнению с прошлым годом, достигнув 34,9 млрд руб. (против 24,3 млрд руб. в 2023 году). Основными драйверами роста стали экспансия в новые регионы и увеличение стадии завершенности строительства по ранее заключенным сделкам. EBITDA продемонстрировала значительный рост, увеличившись на 3,8 млрд руб. (+54%) и достигнув 10,9 млрд руб. Рентабельность по этому показателю также улучшилась, составив 31,2% против 29,2% годом ранее. Рост показателя Чистый долг/EBITDA связано с активным привлечением заемного финансирования для инвестиций в новые проекты и развития текущих проектов. Несмотря на рост задолженности, уровень долговой нагрузки остается на комфортном уровне.

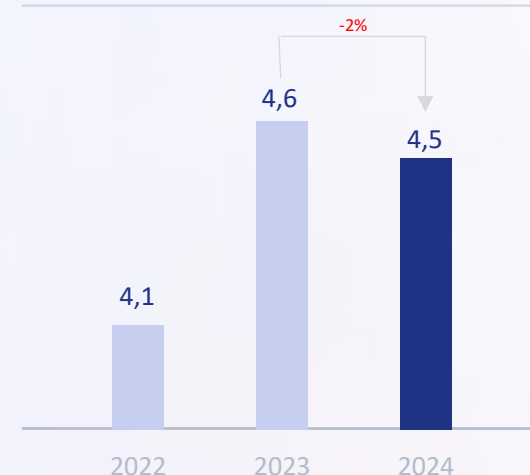
Выручка млрд. ₹



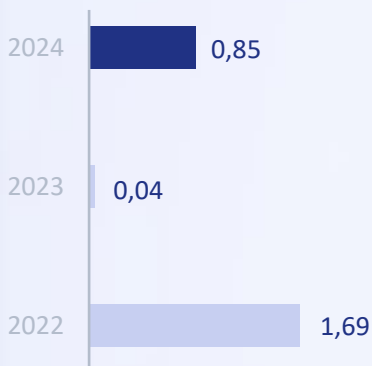
EBITDA млрд. ₹



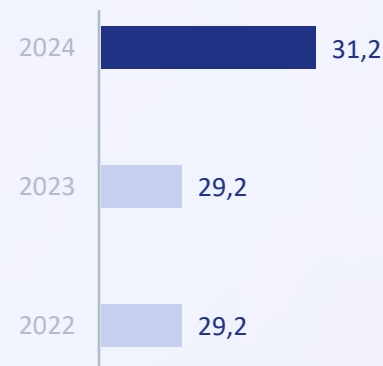
Чистая прибыль млрд. ₹



Чистый долг\* / EBITDA

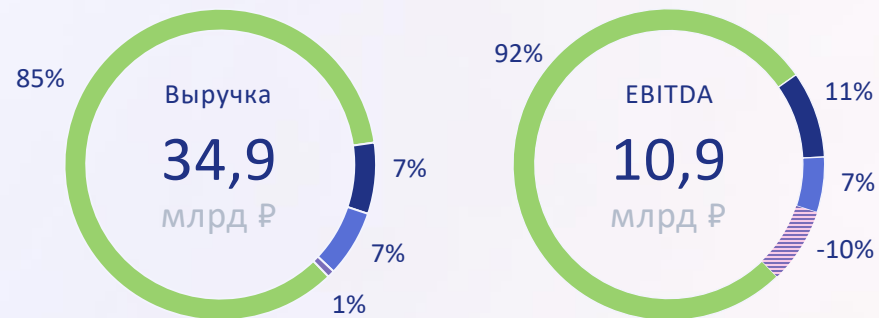


Рентабельность по EBITDA %



Доля выручки и EBITDA 2024 по бизнес-единицам %

Жилая недвижимость | Коммерческая недвижимость | ИЖС | Прочее



\* Чистый долг = кредиты и займы – денежные средства и их эквиваленты – остатки денежных средств покупателей на счетах эскроу

# Земельный банк Группы

Коммерческая площадь застройки по регионам



Город	Тыс. м <sup>2</sup>	Доля
Казань	1 738	57,5%
Екатеринбург	372	12,3%
Санкт-Петербург	365	12,1%
Нижний Новгород	212	7,0%
Пермь	148	4,9%
Махачкала	147	4,9%
Ташкент	33	1,1%
Тольятти	6	0,2%

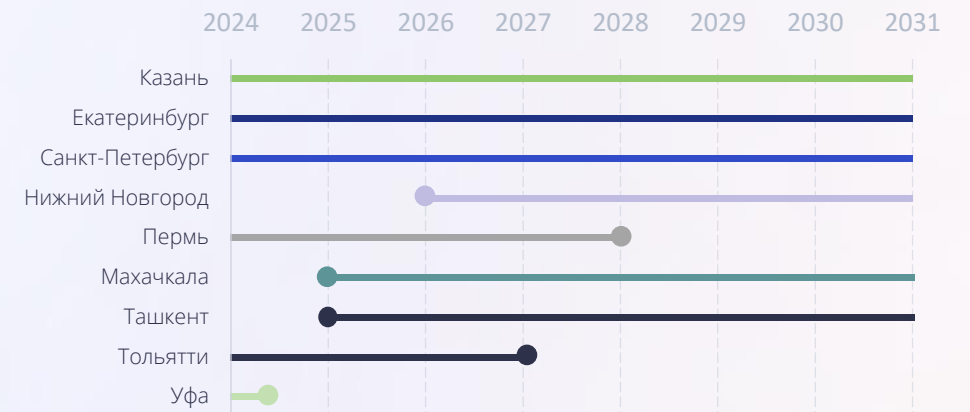
Площадь приобретенных земельных участков по годам



Обеспеченность земельным банком

Средний объем приобретения земельных участков за предыдущие 5 лет превышает средний объем ввода.

Это обеспечивает достаточный запас земельных участков под строительство до 2031 года.



# Обзор рынка жилой недвижимости Казанской агломерации

Три фактора на рынке в 2024 году, которые повлияли на существовавший ранее status quo:

**1** | В Татарстан зашли крупные федеральные и региональные игроки

ГК ТОЧНО прошел экспертизу с проектом «Кадерле». Самолет вышел на продажи с проектом ЖК «Manzara Towers» на Сибирском тракте. ПИК озвучил проект «ЖК Сад Камней», получили РНС проект «ЖК Яр Парк» от Severin Development и «ЖК Комос на Кутуя» от Комосстрой.

**2** | Развитие собственных программ для стимулирования продаж

На фоне завершения программ льготной ипотеки и роста ключевой ставки большинство девелоперов сфокусировались на предоставлении рассрочек и скидок для стимуляции продаж. По сравнению с предыдущим годом доля рассрочек выросла с 5% до 10%.

**3** | Продуктовая стагнация

По уровню продукта застройщики практически сравнялись, поэтому важно находить новые конкурентные преимущества.

На сегодняшний день при продажах больший акцент делается на клиентском сервисе и инфраструктуре.

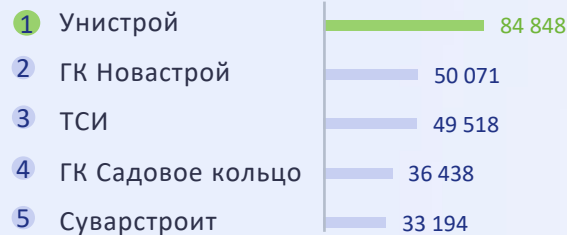
Рынок остается профицитным, в то время как ЦБ повышает ключевую ставку, тем самым ухудшая условия по ипотеке.

С учетом упомянутых факторов, очевидно, что конкуренция будет только усиливаться, что так или иначе скажется на динамике средней цены квадратного метра и темпах продаж.

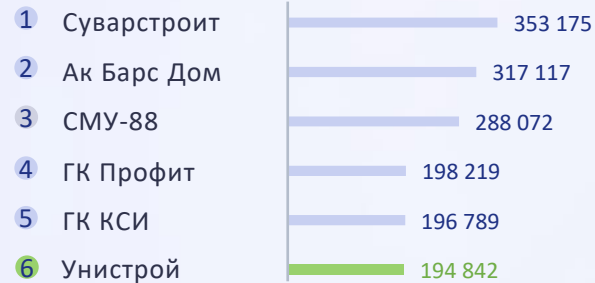
## Топ застройщиков по Республике Татарстан\*

м<sup>2</sup>

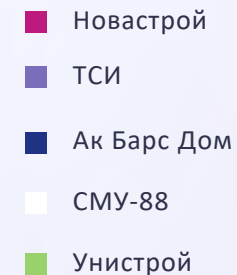
Объем ввода за 2024 год



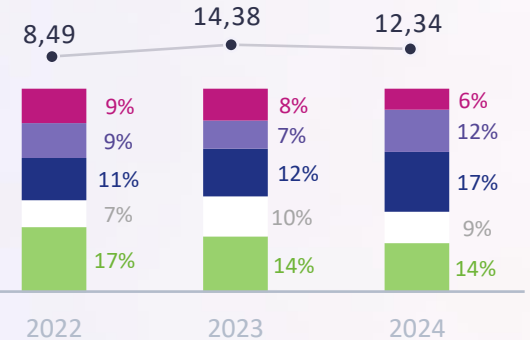
Объем текущего строительства на 01.01.2025



## Крупнейшие застройщики по количеству заключенных ДДУ\*



Итого ДДУ, тыс. шт.



\* Источник: [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф)

# Объем продаж и ввода

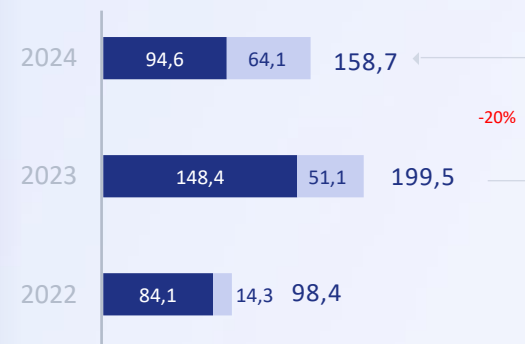
По объему продаж жилья наблюдаем падение проданной площади в 2024 г. к 2023 г. на 40,8 тыс. м<sup>2</sup> (-20%), а по выручке на 1,7 млрд руб. (-6%).

Главным фактором снижения продаж является отмена государственной поддержки по ипотеке и изменение условий по субсидированной ипотеке в июле 2024 г. Во II полугодии 2024 г. наблюдалось значительное снижение темпов продаж по сравнению с I полугодием, что выразилось в уменьшении реализованной площади на 36,3 тыс. м<sup>2</sup> (-40%) и выручки на 6,2 млрд руб. (-39%). Доля ипотеки в общем портфеле продаж в I полугодии составила 83%, а во II -58%.

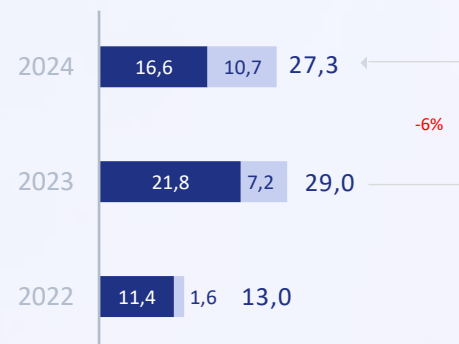
## Продажи

Казань и КА\* Прочие города

тыс. м<sup>2</sup> (жилье)



млрд Р



## Изменение продаж по регионам

млн Р

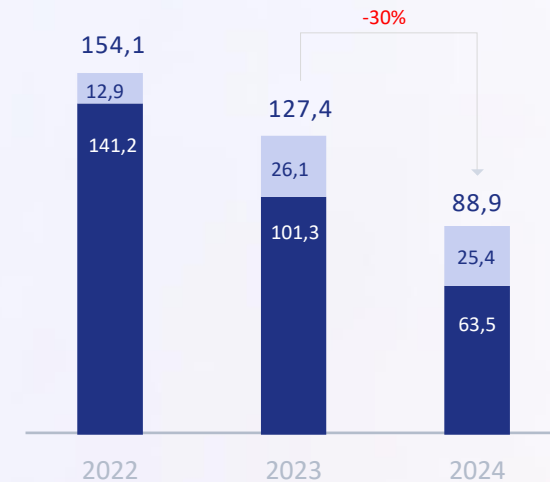


\* Казанская агломерация

## Объем ввода

тыс. м<sup>2</sup>

Казань и КА\* Прочие города



## Средняя цена (жилье)

тыс. Р / м<sup>2</sup>



# Обзор рынка коммерческой недвижимости Казани\*

В 2024 году на рынке сохранилась тенденция к разделению ТЦ:



успешные с положительной динамикой посещаемости и заполняемостью, близкой к 100%



с высокой долей нефункционирующих площадей, теряющих арендаторов и посетителей

Ключевой фактор, влияющий на долю нефункционирующих площадей

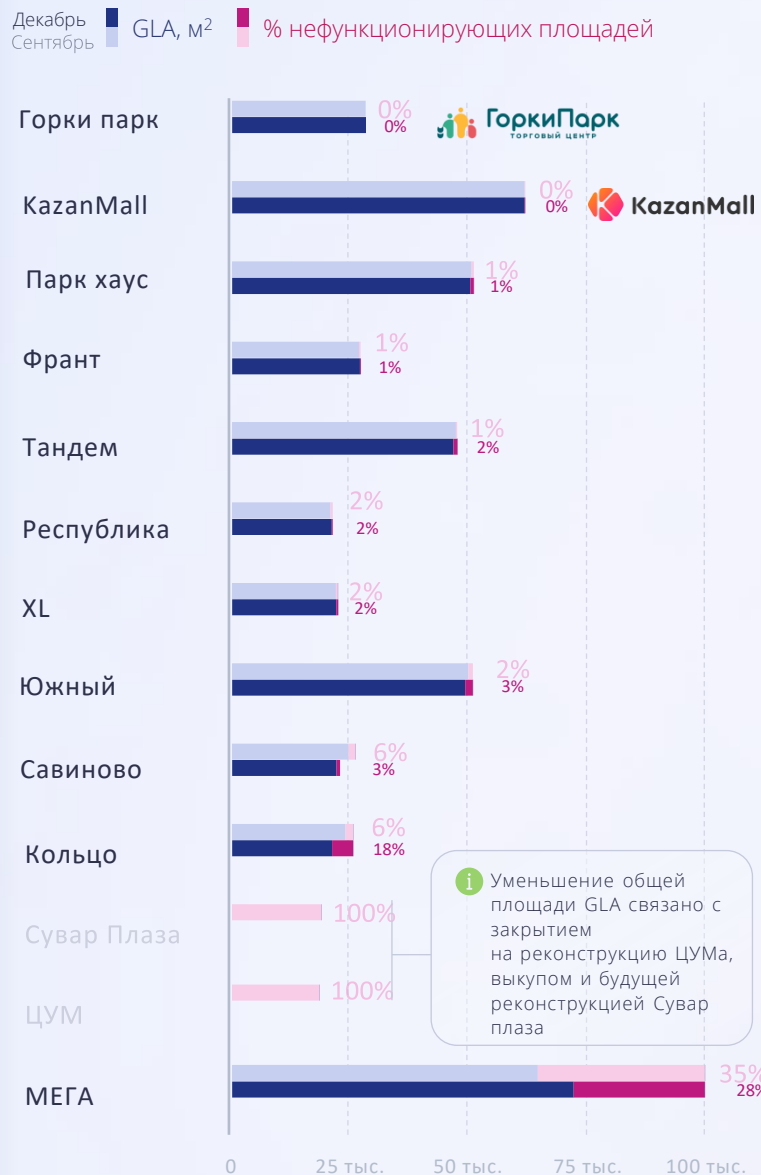
Перераспределение спроса (как со стороны арендаторов, так и покупателей) между современными качественными ТЦ и ТЦ с устаревшей концепцией, несбалансированным пулом арендаторов и большой вакансией.

ТЦ – торговый центр, GLA – пригодная для аренды площадь

\* Источник: ЮД Групп

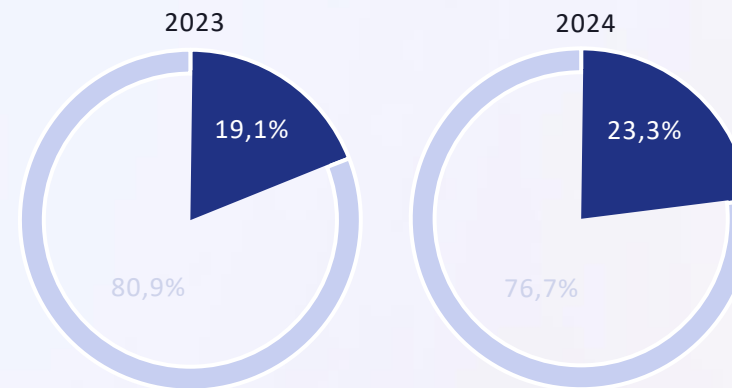
\*\* Доля по GLA площади качественных ТЦ Казани

Доля нефункционирующих торговых площадей в GLA по ТЦ, сентябрь 2024 года к декабрю 2024 года

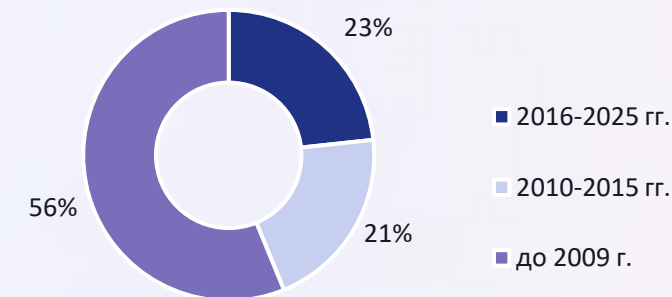


Доля ЮД Групп

Доля ЮД Групп\*\* на рынке торговой недвижимости Казани возросла до 23,3% после ввода в эксплуатацию в ноябре 2024 года многофункционального центра «Арт Центр».



Доли качественных ТЦ в Казани по году постройки (по GLA)



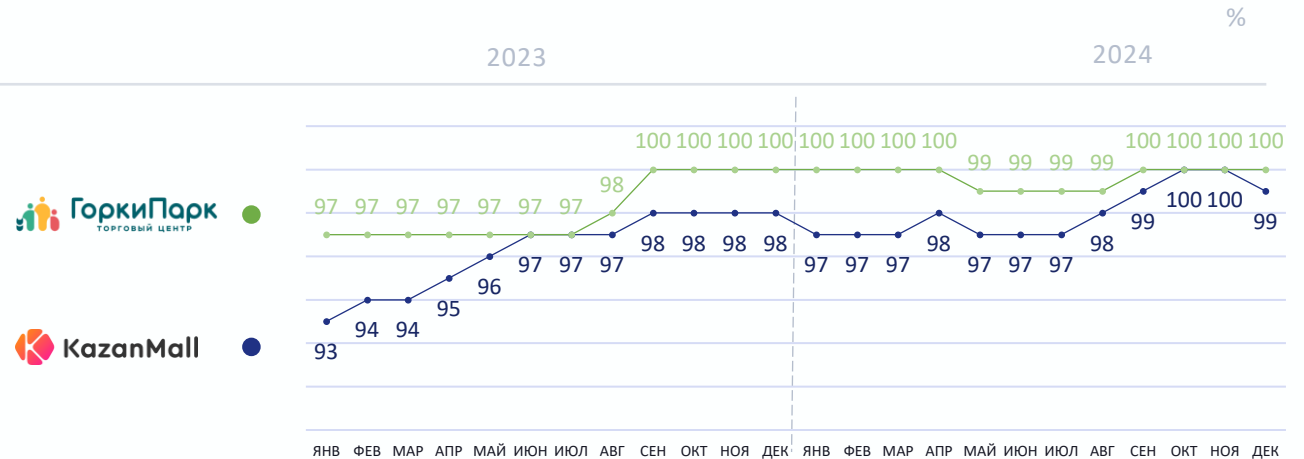
100% самых современных (по году постройки) ТЦ Казани принадлежит ЮД Групп (построены в 2016-2025 гг.).

# Загрузка и посещаемость торговых центров

## Эффективная загрузка ТЦ по открытым дверям

На фоне продолжающегося перераспределения спроса (со стороны арендаторов и покупателей) между современными качественными ТЦ и ТЦ с устаревшей концепцией, эффективная загрузка по открытым дверям в ТЦ KazanMall к концу декабря 2024 года находилась на уровне 99%.

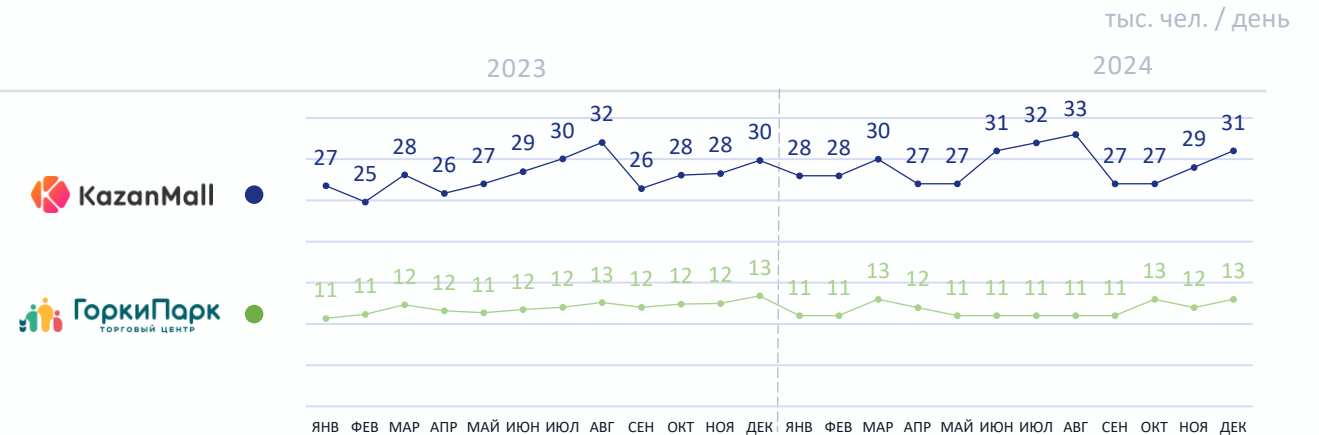
В 2024 году в KazanMall была проведена ротация арендаторов на площади 1500 м<sup>2</sup> с целью оптимизации концепции, увеличения арендного дохода и повышения привлекательности ТЦ.



## Посещаемость ТЦ

Рост средневневной посещаемости в ТЦ KazanMall в 2024 году составил почти 4% к прошлому году.

Маркетинговые кампании, направленные на усиление и разнообразие концертно-развлекательных мероприятий в ТЦ, стимулируют рост посещаемости и повышение лояльности посетителей.



# Обзор рынка ИЖС

Рынок ИЖС менее прогнозируемый и более подвержен колебаниям спроса, чем рынок МКД. Особенность загородного домостроения – присутствие большого количества несистемных игроков и более слабое регулирование отрасли.

Спрос на рынке снижается из-за сворачивания льготной ипотеки и роста ключевой ставки. Наблюдается сокращение несистемных игроков на рынке в результате внедрения механизма эскроу-счетов для подрядчиков.

Рост количества выданных кредитов на ИЖС по сравнению с 2023 годом\*

↑ 24%

Снижение объема выданных кредитов на ИЖС по сравнению с 2023 годом\*

↓ -18%

\* Источник [ДОМ.РФ](#)

## MyCorner в условиях рынка

### Бизнес-сегмент

Компания сосредоточила свои усилия на бизнес-сегменте, создавая комфортные сообщества с современными виллами в едином архитектурном стиле. Основное преимущество MY CORNER заключается в комплексном подходе и предложении домовладений "под ключ", включая благоустроенные участки, пешеходные зоны, детские и спортивные площадки на территории, а также системы охраны и видеонаблюдения.

### Масс-маркет

В сегменте масс-маркета компания MY CORNER выступает как land developer: обеспечивает подключение инженерных коммуникаций, осуществляет межевание и предоставляет будущим жителям участки с готовыми дорожными покрытиями и сетями, а также обеспечивает сервисное управление.

### Продажи

млрд. ₽



### Продажи земельных участков

сотки



### Продажи готовых домов, без учета продаж отдельных земельных участков

тыс. м²



## Раздел 3

## Корпоративное управление

Структура корпоративного управления	18
Состав органов корпоративного управления	19
Управление рисками	20
Ключевые результаты в сфере ESG	22

# Структура корпоративного управления



С выходом на облигационный рынок Джи-групп приняла решение о создании Совета директоров с участием независимых директоров, который помогает компании в принятии ключевых решений, влияющих на развитие бизнеса.

С 2022 года в совет директоров входят:

## Олег Вьюгин

Заслуженный экономист РФ, бывший первый заместитель министра финансов РФ, ранее - Председатель Наблюдательного совета Московской биржи

## Борис Ким

Сооснователь и в прошлом председатель Совета директоров QIWI

## Василий Сидоров

Ранее — президент МТС

## Елена Хисамова

Ранее - Управляющий директор ВТБ Капитал

## Мажоритарные акционеры



Альберт  
Гильфанов




Ильфат  
Гильфанов


АО «Джи-групп»  
98,3%

Прочие акционеры  
1,7%

# Состав органов корпоративного управления

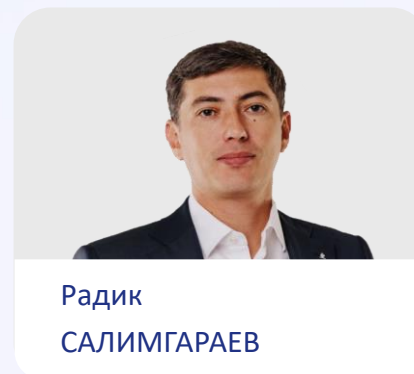
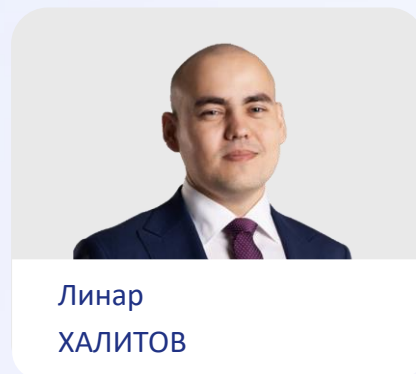
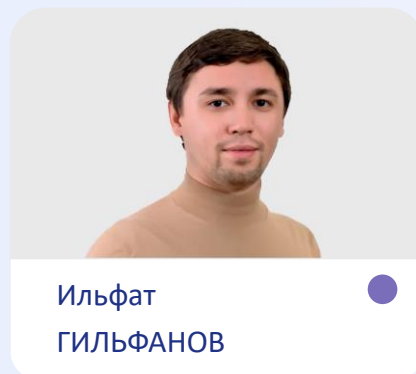
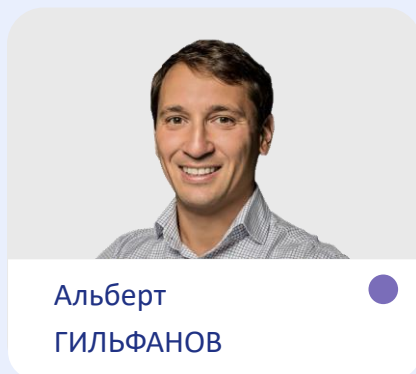
## Совет директоров

 Председатель

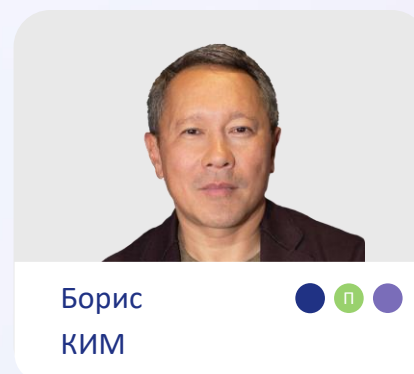
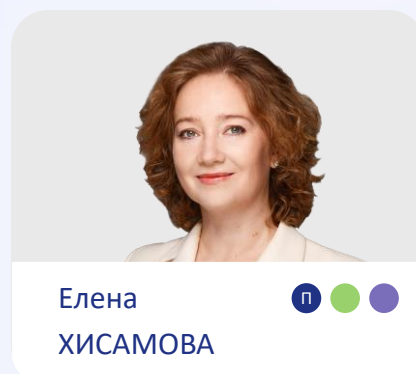
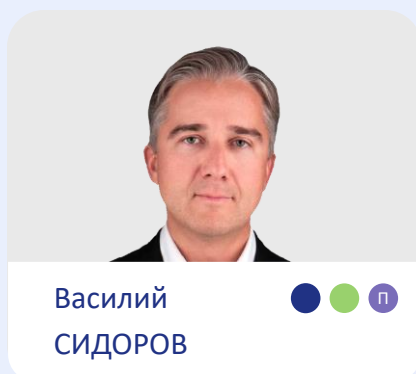
 Комитет по аудиту и рискам

 Комитет по кадрам и вознаграждениям

 Комитет по стратегии и инвестициям



## Независимые члены совета директоров



## Коллегиальный исполнительный орган (Правление):

Линар Халитов

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

Михаил Калашников

Виталий Колегов

Радик Салимгараев

Татьяна Хусаинова

# Управление рисками

Мы убеждены, что эффективное управление рисками является важной составляющей стабильного роста и достижения стратегических целей Джи-групп. Управление рисками является неотъемлемым элементом корпоративной культуры. Наш проактивный подход позволяет оставаться гибкими, устойчивыми и сосредоточенными на долгосрочном росте.

В рамках корпоративного управления Джи-групп придерживается принципов ответственности, эффективности и непрерывного совершенствования.

## Участники управления рисками

### Совет директоров

- осуществляет надзор, обеспечивая соответствие управления рисками нашим стратегическим целям.
- определяет принципы и подходы к управлению рисками, рассматривает и утверждает ключевые политики.
- отслеживает ключевые риски и обеспечивает принимаемые руководством меры для работы с ними.

### Комитет по аудиту и рискам

- осуществляет контроль за эффективностью системы управления рисками.
- рассматривает результаты внутренних и внешних аудитов, обеспечивает своевременное выполнение рекомендаций.
- формирует предложения по совершенствованию системы управления рисками.

### Правление и генеральный директор

- отвечает за реализацию политик по управлению рисками и внутреннему контролю.
- утверждают методики, внутренние регламенты и стандарты по управлению рисками.
- обеспечивают интеграцию управления рисками в бизнес-процессы Группы.

### Отдел управления рисками

- отвечает за идентификацию, оценку и мониторинг рисков во всех бизнес-процессах
- обеспечивает своевременную коммуникацию и отчетность о рисках

### Отдел внутреннего аудита

- обеспечивает независимую оценку эффективности систем управления рисками и внутреннего контроля.
- проводит регулярные аудиты, выявляет области для улучшения, сотрудничает с руководством для реализации корректирующих мер.

# Управление рисками

## Цели и задачи управления рисками:

- Защита интересов наших клиентов, инвесторов, сотрудников и партнеров за счет минимизации рисков и обеспечения достижения поставленных целей.
- Повышение эффективности операционной деятельности благодаря проактивной работе с рисками, оптимизации бизнес-процессов и затрат.
- Обеспечение принятия обоснованных решений, что позволяет нам использовать возможности и минимизировать потенциальные угрозы.
- Формирование культуры управления рисками и готовности к ним, что позволяет успешно преодолевать неопределенности и становиться сильнее.
- Соблюдение нормативных требований и следование лучшим рыночным практикам, адаптированным к нашему бизнесу и нашим целям.

## Развитие системы управления рисками

2024 год стал трансформационным для развития нашей системы управления рисками. Осознавая стоящие перед нами вызовы, мы выделили отдельную функцию управления рисками в рамках службы внутреннего аудита для централизации и оптимизации процессов управления рисками и контролей в Группе.

Мы разработали методологические документы и внедрили современные инструменты анализа данных, своевременной идентификации и оценки рисков, обеспечив стабильность финансового положения и достижение поставленных целей.

Мы внедрили управление рисками в ключевые бизнес-процессы Группы.

Мы запустили целевые программы обучения для сотрудников для повышения осведомленности о рисках и понимания их роли в управлении рисками.

## Ключевые приоритеты на 2025 год

- 1 Разработка интегрированной политики управления рисками и внутреннего контроля в Группе для обеспечения целостного подхода к управлению рисками.
- 2 Использование современных технологических решений для оценки и мониторинга.
- 3 Актуализация нормативно-методологических документов в области управления рисками и внутреннего контроля.
- 4 Разработка и внедрение автоматизированных процедур внутреннего контроля.
- 5 Развитие риск-культуры во всех компаниях Группы.

# Ключевые результаты в сфере ESG



ЖК «ART City»



## Запуск многофункционального фандомата для сбора пластиковых и алюминиевых бутылок и картона

активные пользователи получают баллы в мобильном приложении, которые смогут обменивать на дополнительные услуги и сервисы.

ТЦ «KazanMall», «ГоркиПарк», «Арт Центр»



## 40% мебели сделано из переработанного пластика, выловленного в океане

Сервисная компания «Территория комфорта»



## Вместе с местными жителями собрано более 140 тысяч пластиковых бутылок, алюминиевых банок и около 4 тонн переработанных батареек



Ритейл Парк «UDACHA» на 30% питается чистой энергией. Солнечные панели, установленные на крыше объекта, **сокращают выбросы углекислого газа в атмосферу на 18 т. в год**



На объектах внедряются сети электрозаправочных станций, которые способствуют **снижению выбросов углекислого газа**

С помощью внедрений инноваций для экономии ресурсов на объектах коммерческой недвижимости:

снизилось потребление газа

# на 30%

за счет организации каскадного включения газовых котлов и наличия модуляционных горелок и узла погодного регулирования

снизилось потребление электроэнергии

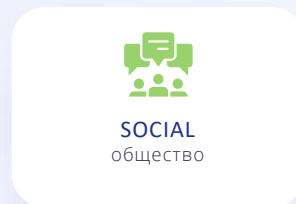
# на 15%

за счет увязки вентиляционных установок с датчиками подсчета посетителей

# на 20%

за счет каскадного включения моноблочных чиллеров

# Ключевые результаты в сфере ESG



## Ввод системы «well-being»

система включает в себя комплекс мероприятий и подходов, направленных на улучшение качества жизни и психоэмоционального состояния сотрудников (онлайн-консультации с психологами)



На объектах создаются рекреационные зоны

## На производстве соблюдаются общие положения по охране труда

ведется аналитика наличия нарушений норм охраны труда и их устранения. Регулярно проводятся обучения, инструктажи для сотрудников и подрядчиков.

## Организуются мероприятия «Книжный клуб» на ежемесячной основе

## Группа компаний Джи-групп поддерживает фонды

такие как «Русфонд», «SOS Деревня» и «Во благо вместе», так же 2 раза в год проходит день Донора



## Разработана методика определения индекса безопасности

для профилактики травматизма и заболеваний на строительных площадках

## Ежегодная актуализация HR-стратегии

на базе трендов, внешних предпосылок и внутренних изменений



Корпоративный кодекс этики и делового поведения как составляющая корпоративной культуры

В рейтинге работодателей от hh.ru в категории «Средние компании России»

# 79-е

место

Удовлетворены своей работой по итогам опроса

# 91%

сотрудников

Текущая текучесть кадров в 2024 году

# 15,6%

-1,6%

к 2023 году

Проводится оценка эмоционального выгорания сотрудников



# Ключевые результаты в сфере ESG

**ENVIRONMENTAL**  
окружающая среда

**SOCIAL**  
общество

**GOVERNANCE**  
управление

**КНОПКА ДОВЕРИЯ**

У каждого сотрудника есть возможность обратиться к "Кнопке Доверия"

где анонимно через сервис можно сообщить о противоправных действиях по отношению к компании



Ежеквартальный мониторинг антикоррупционной политики



Прозрачная отчетность по МСФО

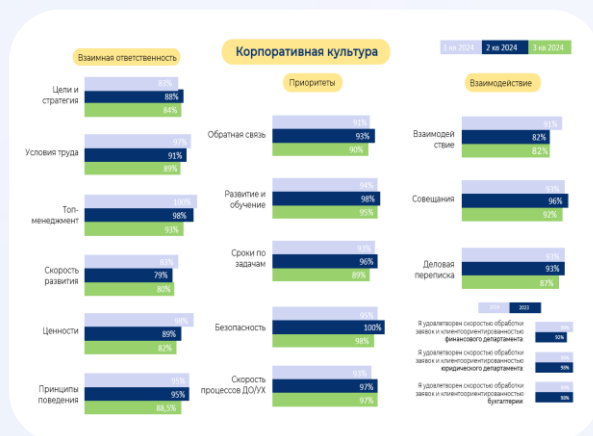
информация публикуется два раза в год в виде полугодовой и годовой отчетности



Служба внутреннего аудита

проводит регулярные проверки, определяет зоны для совершенствования и внедряет меры по их устранению

Разработан корпоративный градусник культуры



Инструмент показывает уровень удовлетворенности:

- процессами,
- менеджментом,
- исполнением корпоративными принципами и стандартами

В составе органов корпоративного управления

**50%**

независимых членов совета директоров

В составе ТОП-менеджмента

**27%**

женщин руководителей

Доля участия местных поставщиков в закупках строительных материалов

**70%**

поставщиков



Раздел 4

# Информация для инвесторов

---

Информация для инвесторов

26

# Информация для инвесторов

## Облигации

С 2020 года кредитный портфель Джи-групп включает биржевые облигации.

В 2024 году компания успешно погасила выпуски 002P-01 объемом 3 млрд руб. и 002P-02 объемом 1,5 млрд руб.

В том же году в рамках серии 002P были размещены новые облигации: 002P-04 на 3 млрд руб. и 002P-05 на 2 млрд руб. с плавающей ставкой, доступные только для квалифицированных инвесторов.

Привлеченные средства направлены на развитие бизнеса и региональную экспансию. На конец 2024 года в обороте находились три выпуска облигаций с общим объемом 7 млрд руб.

В обращении:	002P-03	002P-04	002P-05
Дата выпуска	28.09.2023	25.06.2024	16.08.2024
Сумма	2 млрд ₽	3 млрд ₽	2 млрд ₽
Купонная доходность	15,4%	КС+3%	КС + 3%
В обращении на 30.08.2024	2 млрд ₽	3 млрд ₽	2 млрд ₽
Дата погашения	29.09.2026	12.12.2026	31.08.2027

\*<https://raexpert.ru/releases/2024/may13a>

\*\*<https://www.acra-ratings.ru/press-releases/5080/>

## ЦФА

Джи-групп — третья компания в РФ, выпустившая цифровые финансовые активы (ЦФА) в 2022 году. Выпуски ЦФА осуществляются на информационных системах, основанных на технологии распределенного реестра и включенных в реестр ЦБ РФ.

Использование ЦФА позволяет привлекать финансирование, предоставляя инвесторам новые возможности для вложений в цифровые инструменты, обеспеченные реальными активами.

В апреле 2024 года Джи-групп выпустила ЦФА на доходность коммерческих площадей ТРЦ KazanMall в размере 14,5%.

В обращении:	1
Дата выпуска	15.04.2024
Сумма	57,4 млн ₽
Доходность	14,5% или средняя цена м <sup>2</sup>
Дата погашения	05.05.2025

Контакты для связи:

☎ 8 (843) 212-12-75    @ inbox@g-group.global    🌐 [g-group.global](https://g-group.global)

## Кредитный рейтинг



В мае 2024 года рейтинговое агентство «Эксперт РА»\* повысило кредитный рейтинг Джи-групп до уровня А- со стабильным прогнозом. По данным агентства, это решение обусловлено низким уровнем долговой нагрузки, комфортной ликвидностью, высокой рентабельностью и качественным управлением корпоративными рисками.

В сентябре 2024 года кредитное агентство «АКРА»\*\* также подтвердило рейтинг компании на уровне А- со стабильным прогнозом, что подчеркивает устойчивость финансового положения Джи-групп.

Telegram канал

@ggroup\_official



«Пульт»

социальная сеть для инвесторов и трейдеров



# Приложения

---

Реализуемые проекты	28
Контактная информация	56

# STATUM



Статусный проект бизнес-класса в исторической части Казани для ценителей повышенного комфорта

Состав объекта

 **6**  
ДОМОВ

Окончание проекта

 **2032**  
ГОД

Площадь участка

 **20**  
Га

Экстерьер ▼

Бизнес-класс в английском промышленном стиле с фасадом из керамического кирпича и арочными конструкциями. Уютные дворы с обилием зелени и продуманным ландшафтным дизайном.

Планировочные решения ▼

Коллекционные двухуровневые квартиры в свободной планировке с видом на Волгу, террасы, мастер-спальни с ванными и гардеробными.



📍 Казань



# STATUM.

ЖК ПЕРВОГО  
КЛАССА

# Аквамарин



Жилой комплекс расположен в тихом месте, рядом с озером Средний Кабан. Несколько шагов и вы перемещаетесь из города на природу.

Состав объекта



3

дома

Окончание проекта



2026

год

Площадь участка



5,5

Га

Экстерьер ▼

Комплекс будет состоять из 3 домов. Фасады выполнены в сдержанных пастельных цветах. Лаконичный архитектурный стиль дополнит ночная подсветка зданий.

Планировочные решения ▼

Квартиры с видом на озеро, урбан-виллы, квартиры с террасами, панорамными и угловыми окнами, кладовыми и гардеробными. Планировки «Аквамарина» позволяют владельцам реализовать самые смелые дизайнерские решения.




# ART City

Микрорайон стал образцом комплексного подхода к строительству, объединяя общественные пространства, продуманные планировки и развитую инфраструктуру.

Состав объекта

 **16**  
ДОМОВ

Окончание проекта

 **2027**  
ГОД

Площадь участка

 **32**  
Га

## История ▼

Жилой комплекс долгое время являлся флагманским проектом компании «Унистрой». В настоящее время в проекте предусматривается строительство последнего дома бизнес-класса.

## Инфраструктура ▼

Инфраструктура включает в себя игровые и прогулочные пространства для людей разных возрастов и интересов, спортивные локации, воркаут-зоны для занятий спортом и подвижных игр. Территория дворов охраняется и оборудована видеонаблюдением.



# Атмосфера

Загородный комплекс со всеми преимуществами городских квартир.

Состав объекта

 **14**  
ДОМОВ

Окончание проекта

 **2028**  
ГОД

Площадь участка

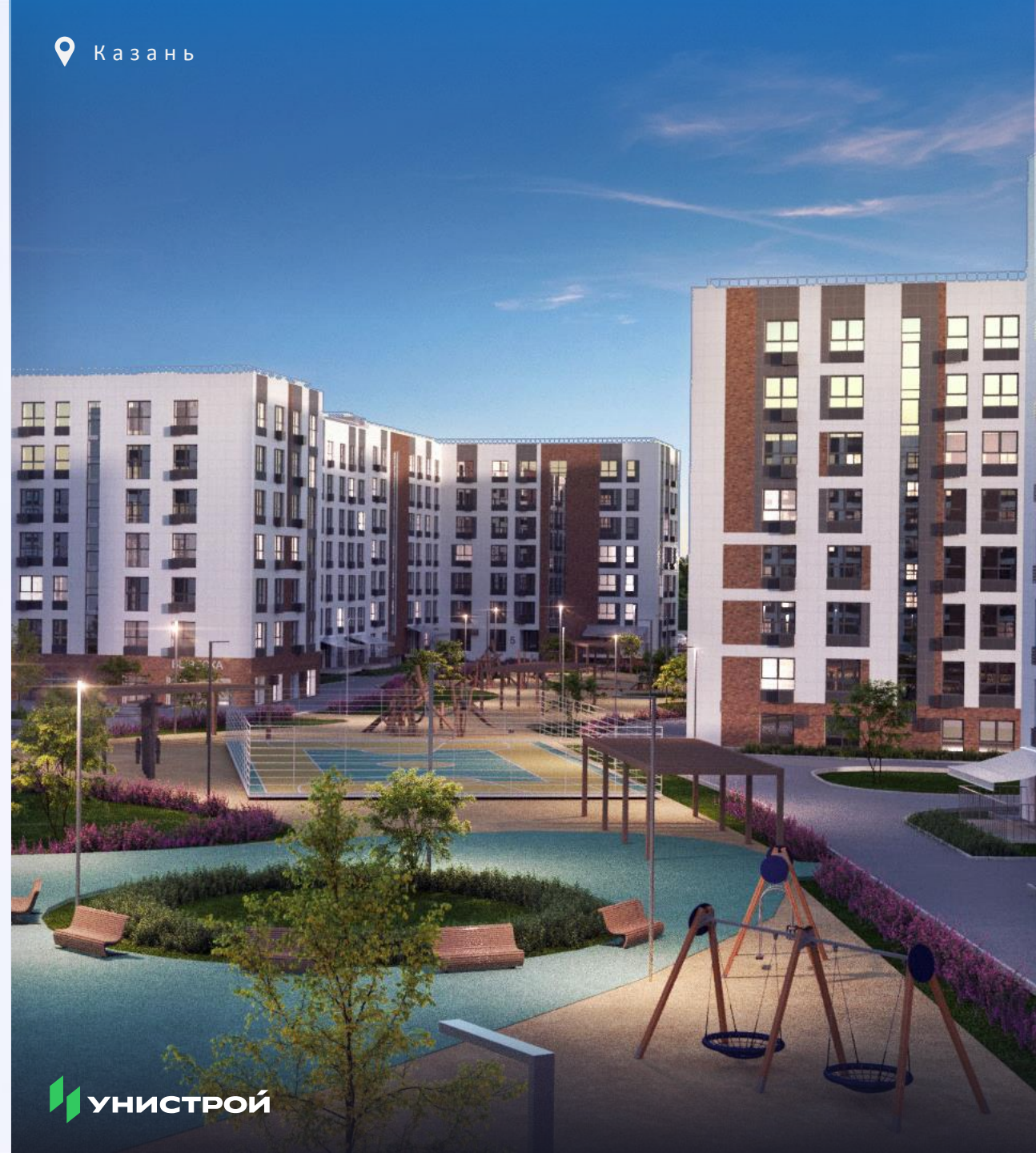
 **35,4**  
Га

Описание проекта ▼

Благородная архитектура, закрытые двory, разнообразные общественные пространства, благоустройство в европейском стиле подарят жителям чувство уюта и комфорта, радости и счастья, а также создадут неповторимую атмосферу единства с окружающей средой, гармонии и безопасности.

Планировочные решения ▼

Помимо стандартного набора 1, 2 и 3-х комнатных квартир, в комплексе представлен квартиры и с теплыми лоджиями и террасами на первых этажах.



# Весна II очередь



Уникальный проект, созданный по принципу «город в городе», с акцентом на проживание молодых семей с детьми.

Состав объекта

 **9**  
ДОМОВ

Окончание проекта

 **2025**  
ГОД

Площадь участка

 **13**  
Га

## Экстерьер ▼

Комплекс выполнен в сдержанном европейском стиле и состоит из 10-19-этажных домов в технике вентилируемого фасада со специально оборудованными местами для установки внешнего блока кондиционера.

## Инфраструктура ▼

Концепция дворов-парков, свободных от машин и доступа посторонних, создает удобное для жизни и безопасное для детей пространство. Расположенный рядом парк позволяет круглый год проводить досуг на свежем воздухе.



# Амирхана



Современный проект комфорт класса в строгом монохромном сочетании фасадных решений.

Состав объекта



1

ДОМ

Окончание проекта



2027

ГОД

Площадь участка



0,85

Га

## Локация ▼

Расположение комплекса отражает суть слова «продуманность». Здесь есть всё для комфортной жизни. В пяти минутах расположены ТЦ «Парк Хаус» и «Савиново», парк «Победы» и «Малое Чайковское озеро», а также детские сады, школы, больницы, аптеки, спортивные учреждения для любителей активного образа жизни, салоны красоты, продуктовые магазины.

## Эстетика и планировочные решения ▼

Окна квартир выполняются по расширенному стандарту, благодаря чему в квартирах будет больше света, а функциональность планировок позволит выбрать наилучший вариант: квартиры с панорамными видами на город, квартиры с террасами.



# Царево City



Загородный проект, сочетающий в себе все преимущества жизни в комфортабельных городских квартирах.

Состав объекта

 **11**  
ДОМОВ

Окончание проекта

 **2031**  
ГОД

Площадь участка

 **59,2**  
Га

## Экстерьер ▼

Фасады зданий будут выполнены в современном стиле с чередованием материалов и фактур. Облицовка в контрастных природных тонах позволит гармонично интегрировать «Царёво City» в окружающий природный ландшафт.

## Локация ▼

Расположен в 20 минутах езды от Казани. На территории соседнего ЖК «Царёво Village» находятся несколько детских садов и многопрофильный лицей. В шаговой доступности – ритейл парк Udacha.



# Лето



13 домов переменной этажности, стильная европейская архитектура, собственный парк и набережная. Комплекс подарит вам абсолютное ощущение загородной жизни, при этом в 10 минутах езды от центра города.

Состав объекта

 **13**  
ДОМОВ

Окончание проекта

 **2029**  
ГОД

Площадь участка

 **25**  
Га

## Экстерьер ▼

Игра света и фактур, тени и пространства. Вдохновившись современной архитектурой Европы, вместе с архитекторами Speech, мы создали по-настоящему стильный европейский проект, со сдержанными фасадами в благородных природных цветах.

## Инфраструктура ▼

Проектом предусмотрено строительство 2 детских садов и школы. Детские образовательные учреждения гармонично впишутся в архитектурный облик комплекса.



# Q на Кулагина



Жилой кластер расположенный в активно развивающейся и перспективной локации города вблизи линии озер Среднего и Нижнего Кабана.

Состав объекта



3

дома

Окончание проекта



2029

год

Площадь участка



10,5

Га

## Архитектура ▼

3 дома переменной высотности 9-20 этажей, природные светлые и темные тона в отделке экстерьера проекта, общественных пространств создают уют и визуальный комфорт. Фасады выполнены из крупноформатных панелей со стильной современной подсветкой.

## Пространства ▼

Дворы представляют собой приватные пространства с сенсорными игровыми зонами из природных материалов, спортивными зонами с фитнес-станциями, локациями для отдыха и работы на свежем воздухе.



# Уникум на проспекте Победы

Проект совмещающий в себе френдли-среду и современные урбанистические тренды, где можно жить в балансе между отдыхом и работой

Состав объекта

 **1**  
дом

Окончание проекта

 **2027**  
год

Площадь участка

 **0,96**  
Га

## Инфраструктура

В доме будет реализован встроенный детский сад, а вблизи располагаются 5 школ. Рядом с проектом находятся 2 крупных ТЦ Мега и Южный, а также фитнес клубы, салоны красоты, медицинские центры и городская поликлиника.

## Планировочные решения

В доме будут реализованы планировочные решения для каждого. Студии, 1-комнатные, полноценные 2-комнатные и с евро-планировкой, просторные 3-комнатные, квартиры с мастер спальней и гардеробной, видовые квартиры и с угловыми окнами.



# Уникум на Ершова



Приватное жилое пространство в центре города для ценителей комфорта.

Состав объекта



1

дом

Окончание проекта



2024

год

Площадь участка



0,7

Га

Описание проекта ▼

Дом комфорт-класса выполнен в сдержанном европейском стиле. Закрытая огороженная территория в виде частного двора-парка свободна от машин и доступа посторонних.

Планировочные решения ▼

В доме реализованы квартиры с угловыми окнами, видом на реку Казанка и парк Горького. Все квартиры в предчистовой отделке White Box.



# Лисино



Город-парк в Курортном районе Санкт-Петербурга. Рядом с Финским заливом, экопарком и озером Сестрорецкий разлив.

Состав объекта



51

дом

Окончание проекта



2032

год

Площадь участка



105

Га

## Описание проекта ▼

Комплекс состоит из комфортных малоэтажных домов квартальной застройки. Дворы образуют приватные пространства, свободные от машин и доступа посторонних. Высота из 4 этажей оптимальна для создания атмосферы комфорта и уюта, простора и воздуха.

## Планировочные решения ▼

В «Лисино» представлено большое разнообразие планировок: студии, евроформаты, коллекционные квартиры с саунами, террасами, мастер-спальнями с ванными и гардеробными, угловыми окнами, двухуровневые квартиры и урбан-виллы.



# Upoint

Расположен на Пискаревском проспекте, рядом со Свердловской набережной. В шаговой доступности – сад «Нева», Полюстровский парк, бизнес-центр «Бенуа».

Состав объекта



1  
дом

Окончание проекта



2024  
год

Площадь участка



0,7  
Га

## Экстерьер ▼

Современный дом со стильным плоским фасадом из клинкерной плитки. Угловое витражное остекление и 3-уровневая подсветка арт-объектов. По замыслу авторов, основная часть здания поднимается ступенями с трех до девяти этажей, формируя частную территорию с местами для отдыха, спорта и работы на свежем воздухе.

## Планировочные решения ▼

Студии, 1-комнатные евроформаты и полноценные 2-, 3-комнатные квартиры с просторными террасами и угловым остеклением, мастер-спальни с ванными и гардеробными, эксклюзивные пентхаусы на последних этажах.



# Небосклоны



Жилой квартал с видом на Уктусские горы. Это один из самых тихих и самых перспективных районов уральской столицы.

Состав объекта



1  
ДОМ

Окончание проекта



2025  
ГОД

Площадь участка



0,8  
Га

Экстерьер ▼

Архитектурное решение предполагает сочетание разных фактур, материалов и цветовых решений. В «Небосклонах» комфортная переменная высотность от 12 до 26 этажей. Объемность и легкость застройке придают открытые террасы на высоких этажах.

Планировочные решения ▼

Расположение дома спроектировано таким образом, чтобы из квартир открывались максимально привлекательные виды на Уктусские горы, лесопарковую зону и уютный двор.



# Риверсайд

Жилой проект в Верх-Исетском районе Екатеринбурга. ВИЗ – один из самых перспективных и наиболее востребованных районов города.

Состав объекта

 **3**  
дома

Окончание проекта

 **2028**  
год

Площадь участка

 **3,8**  
Га

## Экстерьер

Риверсайд – современная доминанта курортной части уральской столицы. Квартал состоит из домов разной высоты. Фасады выполнены из декоративной штукатурки натуральных тонов. В высотных корпусах – открытые виды на акваторию и панораму города.

## Внутренне пространство

В Риверсайте пространство внутреннего двора приватно и созвучно человеку. Сенсорный сад, йога-парк, фитнес-станции, игровые локации, прогулочные зоны, велодорожки и многое другое позволят каждому жителю найти что-то для себя.



 Екатеринбург



 УНИСТРОЙ

# Парковый квартал 2.0 ↗

Проект комфорт-класса в центре Екатеринбурга. Рядом расположен самый большой и зелёный в городе парк им. Маяковского, несколько школ, детских садов, фитнес-центров, ресторанов, магазинов.

Состав объекта

 **5**  
ДОМОВ

Окончание проекта

 **2031**  
ГОД

Площадь секции 3 и 4

 **1,6**  
Га

## Экстерьер ▼

Оригинальная композиция и архитектурное решение делают «Парковый квартал 2.0» новой доминантой центра Екатеринбурга. Благородные фасады из декоративной штукатурки натуральных природных цветов выделяют его на фоне окружающей застройки.

## Наполнение ▼

Отделка входных групп выполнена в современном стиле с использованием натуральных природных оттенков. Холлы выполнены по авторскому дизайн-проекту и включают зоны ожидания для курьеров, бесшумные скоростные лифты, колясочные.



# Причал



Новый жилой комплекс в Верхней Курье. Курортный район, сосновый бор, чистый воздух, малоэтажная застройка на первой линии у воды.

Состав объекта

**6**  
ДОМОВ

Окончание проекта

**2028**  
ГОД

Площадь участка

**8,8**  
Га

## Описание проекта ▼

Богатый природный каркас, чистый воздух, комфортная малоэтажная застройка на первой линии у воды с прекрасными видовыми характеристиками, фасады из керамического кирпича натуральных природных оттенков, с обилием зелени и продуманным ландшафтным дизайном.

## Планировочные решения ▼

В «Причале» представлено большое разнообразие планировочных решений: студии в свободной планировке, евроформаты, гардеробные, коллекционные квартиры с террасами и видами на Каму и сосновый бор.



# Южный Бульвар



Жилой комплекс в Автозаводском районе Тольятти.  
Проект входит в топ-5 проектов Самарской области.\*

Состав объекта

 **17**  
ДОМОВ

Окончание проекта

 **2027**  
ГОД

Площадь участка

 **11,4**  
Га

## Описание проекта ▼

Южный Бульвар – первый в городе проект комплексного развития территории. Включает 17 кирпичных домов, детский сад, всю необходимую комфортную среду для активной жизни и отдыха.

## Планировочные решения ▼

Компактные студии, однокомнатные квартиры, 2 и 3-х комнатные евро варианты с просторными кухнями-гостиными, панорамными или угловыми окнами, с гардеробными, тёплыми лоджиями. В комплексе представлен уникальный формат квартир с террасами на 1 этажах, выходящими во двор дома.



\* По данным Единого ресурса застройщиков [erzrf.ru](http://erzrf.ru)



# Уникум на Коммунистической

Уникум – место в развитом районе города для ценителей современных инженерных решений и комфорта.

Состав объекта



Окончание проекта



Площадь участка

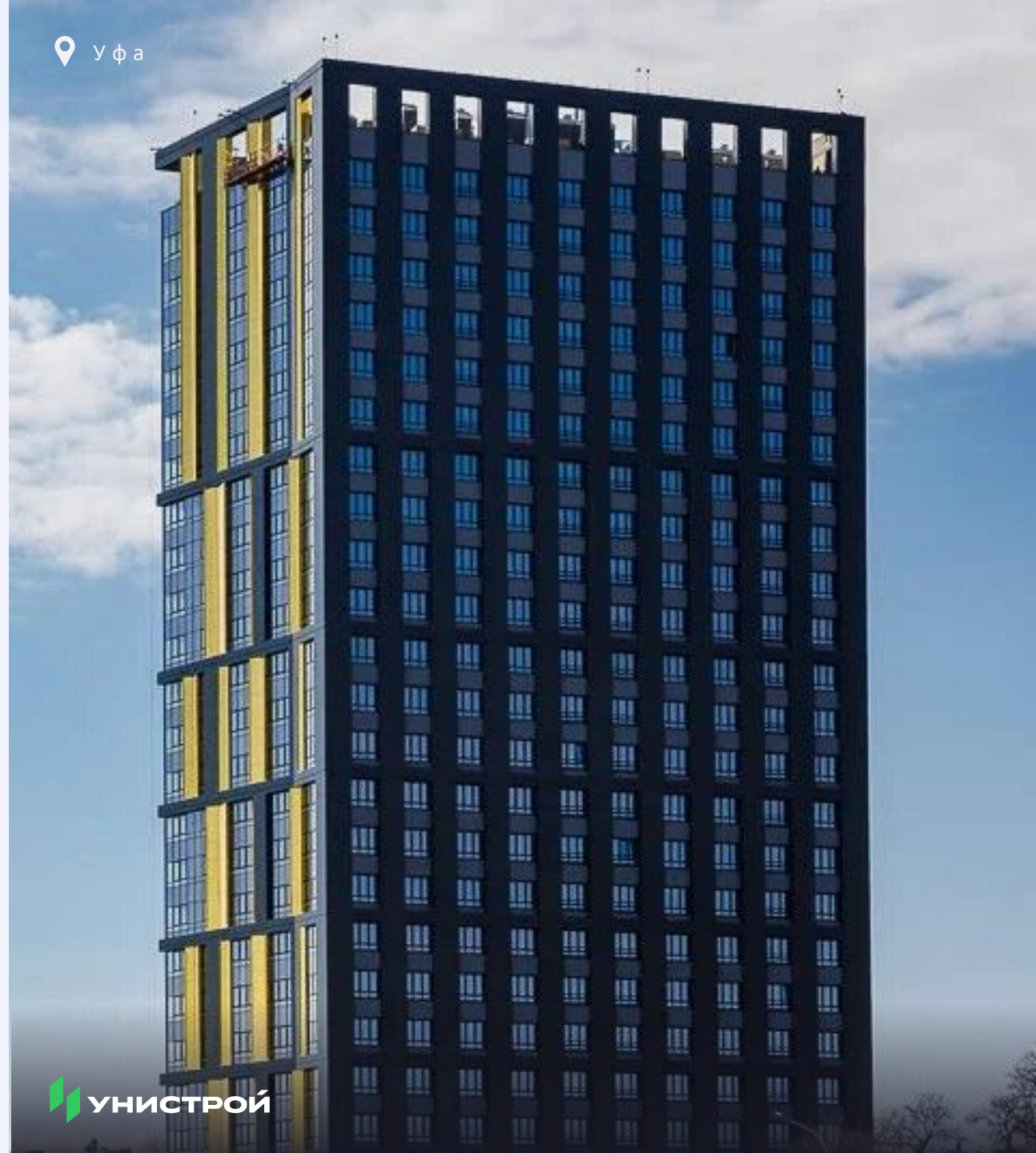


## Экстерьер ▼

Фасад здания выполнен с чередованием материалов и фактур. Архитектурное решение Уникума в выдержанных благородных цветах гармонично вписывается в окружающую городскую среду.

## Планировочные решения ▼

Среди стандартных вариантов есть квартиры с мастер-спальнями, теплыми лоджиями и большими окнами. С верхних этажей открывается живописный вид на исторический центр Уфы и набережную реки Белая.



# UNO

UNO – совместный проект бизнес-класса компаний UD Group и Унистрой, сочетающий многолетний опыт создания объектов жилой и коммерческой недвижимости.

#### Состав объекта

3 жилых дома  
1 бизнес-центр  
1 торговая галерея

#### Окончание проекта

📍 2025  
год

#### Площадь участка

📐 2,4  
Га

#### Описание проекта ▼

Единая комплексная застройка: жилой дом из трех корпусов, бизнес-центр с коворкингом, детский сад, торговая галерея. Комплекс расположен в 5 минутах ходьбы от набережной. Современная архитектура, большой двор с богатой растительной палитрой и разнообразными общественными пространствами для отдыха взрослых и детей.

#### Планировочные решения ▼

В UNO представлено большое разнообразие планировок: квартиры с угловыми панорамными окнами, коллекционные квартиры с видом на набережную, Кремль, Русско-немецкую Швейцарию, пентхаусы на последних этажах.



# Арт центр

Проект, который стал местом притяжения не только для людей, проживающих в ЖК ART City, но и для жителей самого крупного Советского района Казани.

GLA\*

**23 000**  
м<sup>2</sup>

Ввод в эксплуатацию

**2024**  
год

GBA\*

**40 000**  
м<sup>2</sup>

## Описание проекта ▼

Концепцией предусмотрены зоны для шопинга, фитнес-центр, гастрономическое пространство, места для развлечений, хобби и отдыха. В проект включено и современное офисное пространство с коворкингом.

## Дата открытия ▼

4 квартал 2024 года



\*GBA – общая площадь, GLA – пригодная для аренды площадь



# KazanMall



Крупнейший региональный торгово-развлекательный центр в Татарстане.

GLA\*



57 600

м<sup>2</sup>

GBA\*



140 000

м<sup>2</sup>

## Описание проекта ▼

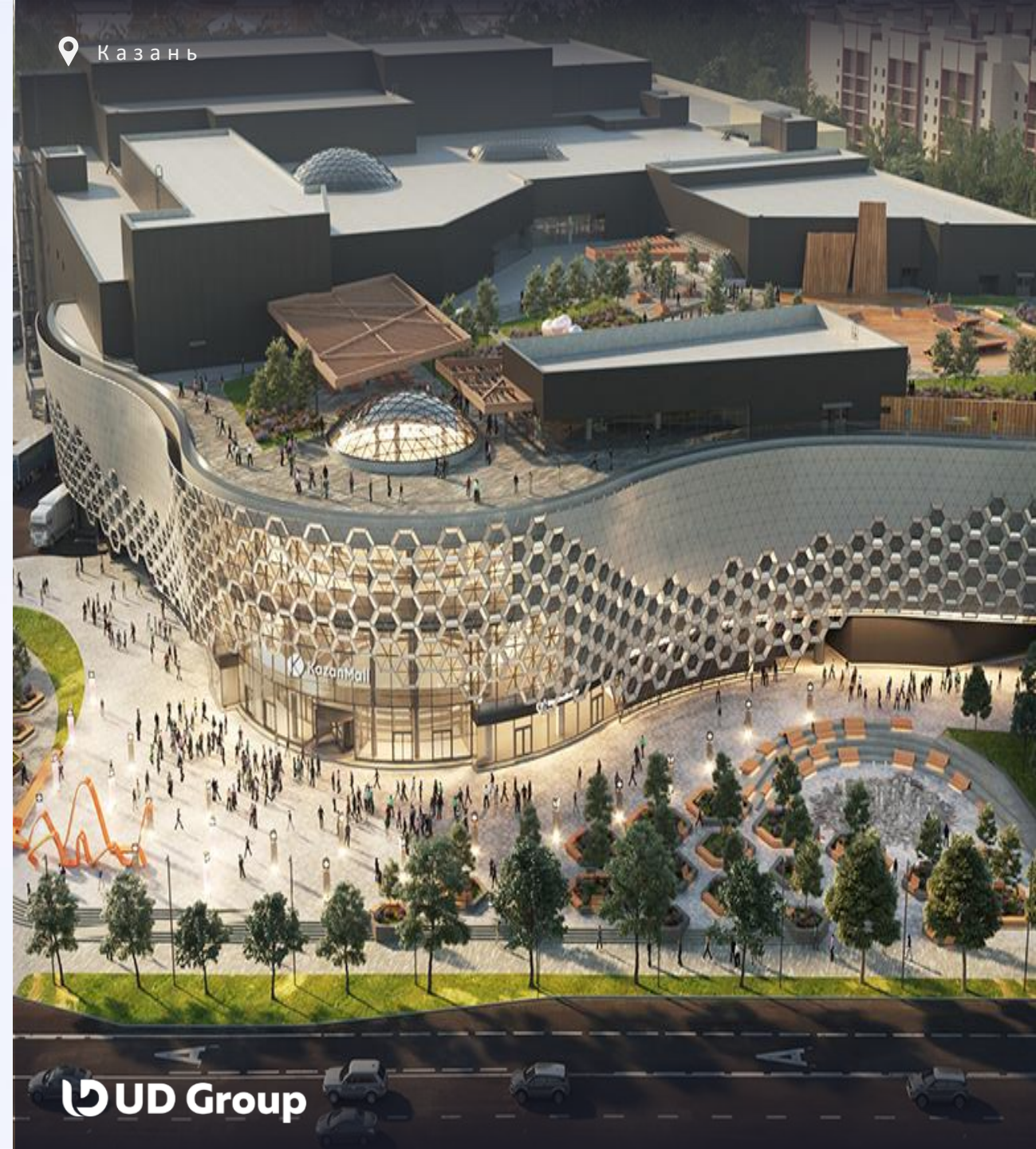
Общая площадь ТРЦ 140 000 м<sup>2</sup>, из которой арендуемая — 57 600 м<sup>2</sup>.  
Зона охвата (рассчитана из 20 минут на транспорте) 1 160 000 человек.  
Заполняемость арендных площадей – 100%. Количество посетителей в выходные дни в 2024 году составило в среднем 35 000 человек/день.

## Планировочные решения ▼

Торговый центр состоит из 5 этажей, 3 из которых — торговые уровни, 2 — подземный паркинг. Здание имеет эксплуатируемую кровлю и примыкающий к нему 9-ти уровневый паркинг.



\*GBA – общая площадь, GLA – пригодная для аренды площадь



# ГоркиПарк



Современный торговый центр, ориентированный на жителей Советского района Казани, с широким набором товаров и услуг, от гипермаркета мебели «Hoff» до продуктового гипермаркета «Лента».

GLA\*



27 000

м<sup>2</sup>

GBA\*



38 000

м<sup>2</sup>

## Локация ▼

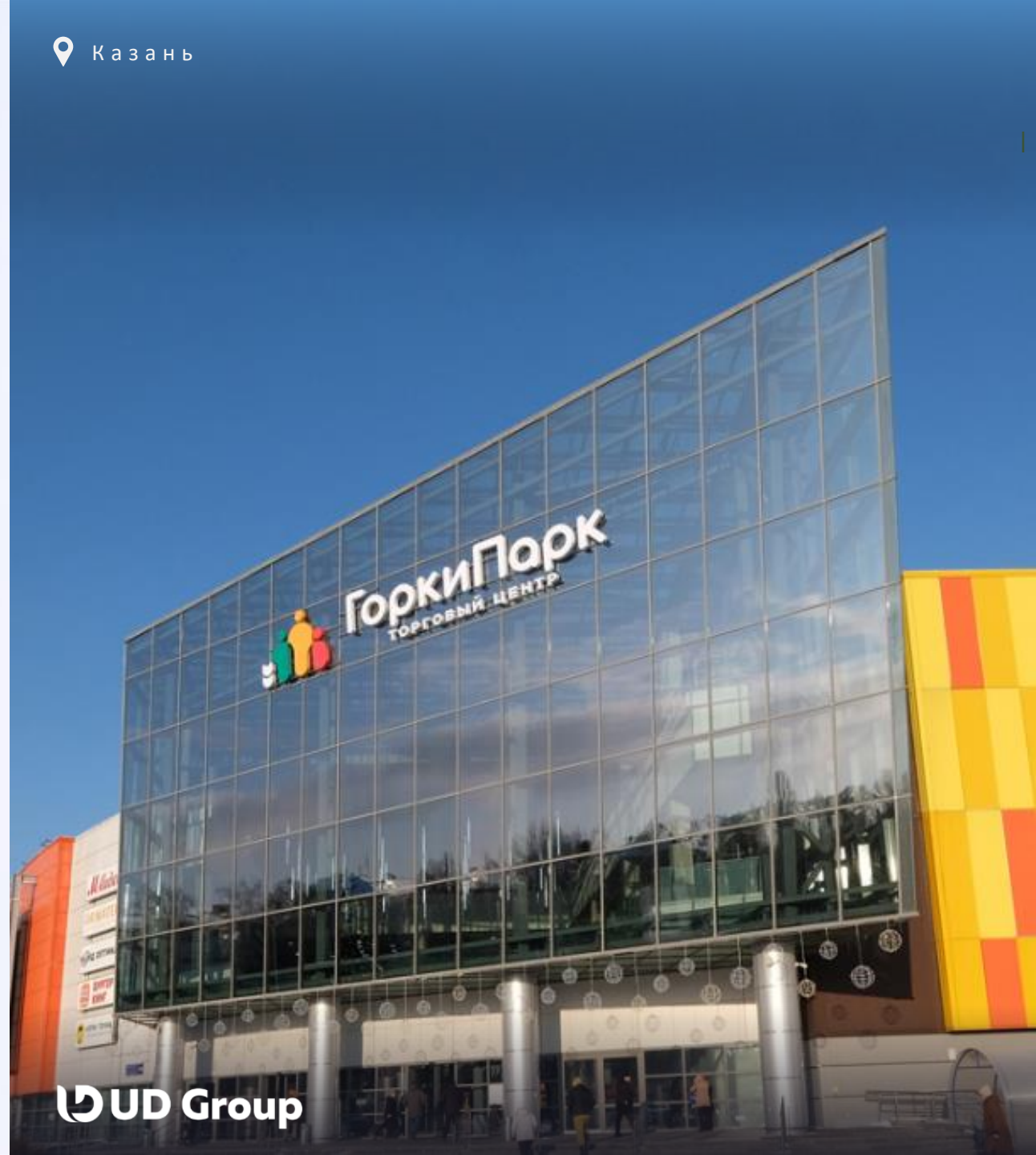
Транспортная развязка и наличие подъездных путей делают торговый центр удобным для посещения на автомобиле. Есть вместительная автостоянка на 950 м/м. В 400 метрах — станция метро «Горки», прямо перед торговым центром — остановка общественного транспорта, через которую проходит более 10 маршрутов общественного транспорта.

## Арендаторы ▼

Место комфортного шопинга и отдыха, важная социальная площадка, где проходят уникальные акции и развлекательные мероприятия для детей и взрослых. Всего в торговом центре представлено более 50 магазинов, 4 концепции фуд-корта и кафе.



\*GBA – общая площадь, GLA – пригодная для аренды площадь



# UDACHA



Ритейл Парк в ЖК Царево Village обеспечивает жителей товарами и услугами первой необходимости, а также предлагает услуги коворкинга.

GLA\*

**4 700**  
м<sup>2</sup>

GBA\*

**4 900**  
м<sup>2</sup>

## Арендаторы ▼

Якорными арендаторами ТЦ являются продуктовый супермаркет, магазин бытовой техники и электроники, магазин косметики и товаров для дома, семейный ресторан. Открыты магазин фермерских продуктов, аптека и оптика, магазин книг и канцтоваров, товары для детей и т.д.



\*GBA – общая площадь, GLA – пригодная для аренды площадь



# CORNER BRIGHT



Комьюнити комфорт-класса на 2000 домовладений в престижном направлении Боровое Матюшино, в 30 минутах от Казанского Кремля и 10 минутах от набережной Волги.

В продаже земельные участки для индивидуального строительства и готовые дома.

Лауреат нескольких престижных архитектурных премий, в том числе победитель в номинации "Лучший коттеджный поселок комфорт класса в России" (REPA 2024).

Состав объекта



2 000

зем. участков

Окончание проекта



2030

год

Площадь участка



220

Га




# CORNER GARDEN



Закрытое комьюнити бизнес-класса в 5 минутах от РКБ Казани, рассчитанное на 100 домовладений.

Лауреат Всероссийского архитектурного конкурса «Коттеджный поселок 2023».

Состав объекта

 **100**  
домовладений

Окончание проекта

 **2025**  
год

Площадь участка

 **15**  
Га



# CORNER LAPINO



Комплекс роскошных загородных вилл в премиальной локации – на 1-м Успенском шоссе Москвы. Это комьюнити клубного формата, где особое внимание уделяется архитектуре, безопасности и приватности каждого жителя.

Строительство осуществляется в рамках проектного финансирования от банка ДОМ.РФ с использованием эскроу-счетов.

Состав объекта

 **30**  
домовладений

Окончание проекта

 **2025**  
год

Площадь участка

 **5**  
Га



# CORNER KALTINO




Комьюнити на 57 домовладений в 15 км от КАД и 30 минутах от центра Санкт-Петербурга.

Лауреат Всероссийского архитектурного конкурса «Коттеджный поселок 2023».

Состав объекта

 **57**  
домовладений

Окончание проекта

 **2026**  
год

Площадь участка

 **7**  
Га



# Контактная информация

Если у вас есть вопросы или предложения по улучшению годового отчета или других коммуникационных материалов, просим вас поделиться с нами.

Благодарим вас за внимание, поддержку и участие в жизни компании.

По вопросам, связанным с годовым отчетом и информацией для инвесторов:

**Дмитрий Тимошин**

☎ +7 (843) 212-12-75

@ ds.timoshin@g-group.global

Для СМИ:

**Сергей Лобов**

@ siu.lobov@g-group.global

Акционерное общество  
«Джи-групп»

420053, Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Журналистов, зд.  
62Б, помещение 21

☎ 8 (843) 212-12-75

@ inbox@g-group.global

🌐 [g-group.global](http://g-group.global)

Telegram канал  
[@gggroup\\_official](https://t.me/gggroup_official)



«Пульс»  
Соц. сеть для  
инвесторов и трейдеров

